REÇU EN PREFECTURE
Le 08 octobre 2025
VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION
025-242500361-20250925-D2025002701I0-DE

Grand Besançon Métropole

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU DOUBS

Publié le : 08/10/2025

Conseil de Communauté

Séance du jeudi 25 septembre 2025

Membres du Conseil Communautaire en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, convoqué le 18 septembre 2025, s'est réuni Salle des conférences de la CCIT du Doubs 46 avenue Villarceau à Besançon, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61.

La séance est ouverte à 18h03 et levée à 21h07

Etaient présents : **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n°69), Mme Anne BENEDETTO (à compter de la question n°69), Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, , Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n°69), M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n°68 incluse), Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n°69), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°42 incluse), M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (à compter de la question n° 62), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (jusqu'à la question n°4 incluse), M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°5), M. Nathan SOURISSEAU, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, , Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF, **Bonnay** : M. Gilles ORY, **Boussières** : M. Eloy JARAMAGO, **Busy** : M. Philippe SIMONIN, **Chaleze** : M. René BLAISON, **Champagney** : M. Olivier LEGAIN, **Champvans-Les-Moulins** : M. Florent BAILLY, **Châtillon-Le-Duc** : M. Martial DEVAUX, **Chaucenne** : M. Alain ROSET, **Chemaudin et Vaux** : M. Gilbert GAVIGNET, **Chevroz** : M. Franck BERNARD, **Cussey-Sur-L'Ognon** : Jean-François MENESTRIER, **Dannemarie-Sur-Crête** : Mme Martine LEOTARD, **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD, **Devecey** : M. Gérard MONNIEN, **Ecole-Valentin** : M. Yves GUYEN, **Franois** : M. Emile BOURGEOIS, **Geneuille** : M. Patrick OUDOT, **La Vèze** : M. Jean-Pierre JANNIN, **Les Auxons** : M. Anthony NAPPEZ, **Mamirolle** : M. Daniel HUOT (à compter de la question n°5) , **Mazerolles-Le-Salin** : M. Daniel PARIS, **Morre**: M. Jean-Michel CAYUELA, **Nancray** : M. Vincent FIETIER, **Noironte** : M. Philippe GUILLAUME, **Novillars** : M. Lionel PHILIPPE, **Osselle-Routelle** : Mme Anne OLSZAK, **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET, **Pirey** : M. Patrick AYACHE, **Pouilley-Les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET, **Pugey** : M. Frank LAIDIE, , **Roche-Lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER, **Roset-Fluans** : M. Jacques ADRIANSEN (à compter de la question n°5) , **Saint-Vit** : Mme Anne BIHR, **Saône** : M. Benoît VUILLEMIN (jusqu'à la question n°48 incluse), **Serre-Les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU, **Tallenay** : M. Ludovic BARBAROSSA, **Torpes** : M. Denis JACQUIN, **Velesmes-Essarts** : M. Jean-Marc JOUFFROY, **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI, **Vieilley** : M. Franck RACLOT, **Vorges-Les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Etaient absents : **Amagney** : M. Thomas JAVAUX, **Audeux** : Mme Agnès BOURGEOIS **Besançon** : M. Hasni ALEM, M. Kévin BERTAGNOLI, M. François BOUSSO, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Karine DENIS-LAMIT, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, Mme Marie LAMBERT, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Carine MICHEL, M. Yannick POUJET, M. Gilles SPICHER, Mme Sylvie WANLIN **Beure** : M. Philippe CHANEY, **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE, **Byans-Sur-Doubs** : M. Didier PAINEAU, **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT, **Champoux** : M. Romain VIENET, **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK, **Fontain** : M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, **Gennes** : M. Jean SIMONDON, **Grandfontaine** : M. Henri BERMOND, **Larnod** : M. Hugues TRUDET, **Mamirolle** : M. Cédric LINDECKER, **Marchaux-Chaudefontaine** : M. Patrick CORNE, **Merey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT, **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT, **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ, **Montferrand-Le-Château** : Mme Lucie BERNARD, **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT, **Pouilley-Français** : M. Yves MAURICE, **Rancenay** : Mme Nadine

DUSSAUCY, **Saint-Vit :** M. Pascal ROUTHIER , **Thise :** M. Pascal DERIOT, **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD, **Vaire :** Mme Valérie MAILLARD, **Villars-Saint-Georges :** M. Damien LEGAIN

Secrétaire de séance : M. Aurélien LAROPPE

Procurations de vote : Audeux : Mme Agnès BOURGEOIS à M. Olivier LEGAIN, **Besançon :** M. Hasni ALEM à M. André TERZO, M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°68 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n°68 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, M. François BOUSSO à M. Benoit CYPRIANI, Mme Claudine CAULET à M. Aurélien LAROPPE, Mme Aline CHASSAGNE à M. Nathan SOURISSEAU, M. Ludovic FAGAUT à Mme Claude VARET (à compter de la question n°69), Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Abdel GHEZALI à M. Jean-Hugues ROUX, Mme Valérie HALLER à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n°68 incluse), Mme Marie LAMBERT à Mme Christine WERTHE, Mme Myriam LEMERCIER à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 43), Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN, M. Yannick POUJET à Mme Frédérique BAERHR, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN (à compter de la question n° 5), Mme Juliette SORLIN à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n°4 incluse), M. Gilles SPICHER à Mme Pascale BILLEREY, Mme Sylvie WANLIN à Mme Julie CHETTOUH **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT à M. René BLAISON, **Fontain :** M. Claude GRESSET-BOURGEOIS à M. Jean-Pierre JANNIN, **Gennes :** M. Jean SIMONDON à M. Vincent FIETIER, **Grandfontaine :** M. Henri BERMOND à M. Eloy JARAMAGO, **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT à M. Yves GUYEN, **Montfaucon :** M. Pierre CONTOZ à M. Jean-Michel CAYUELA, **Montferrand-Le-Château :** Mme Lucie BERNARD à Mme Lorine GAGLIOLO, **Palise :** M. Daniel GAUTHEROT à M. Franck RACLOT, **Pouilley-Français :** M. Yves MAURICE à M. Gilles ORY, **Roset-Fluans :** M. Jacques ADRIANSEN à Mme Anne OLSZAK (jusqu'à la question n°4 incluse), **Saint-Vit :** M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, **Thoraise :** M. Jean-Paul MICHAUD à Mme Marie-Jeanne BERNABEU, **Vaire :** Mme Valérie MAILLARD à M. Fabrice TAILLARD.

Délibération n°2025/2025.00270
Rapport n°16 - SEM LOGE.GBM - rapport annuel 2024 des élus administrateurs

16
SEM LOGE.GBM - rapport annuel 2024 des élus administrateurs

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Présidente

	Date	Avis
Commission n°1	03/09/2025	Favorable
Commission n°3	27/08/2025	Favorable
Bureau	11/09/2025	Favorable

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :
Grand Besançon Métropole est actionnaire de la SEM Loge.GBM, bailleur social, dont elle détient 74,93% du capital, aux côtés de la Ville de Besançon (9,65%).

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités territoriales se prononcent, après débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis une fois par an par leurs représentants aux conseils d'administration dans les Entreprises Publiques Locales ;

Les élus représentant GBM dans les instances de Loge.GBM sont Mmes ETEVENARD, LEMERCIER, MICHEL et MM. BAILLY, BLAISON, HUGUET, ROUTHIER et TERZO. Mme LEMERCIER est démissionnaire au 18 novembre 2024.
Loge.GBM a enregistré une année normale d'activité, dans un contexte économique contraint. Il n'y a pas d'évènement majeur à signaler.

Conformément aux règles édictées par le CGCT et le décret du 4 novembre 2022 précisant le contenu des rapports annuels des administrateurs, Mmes ETEVENARD, LEMERCIER (jusqu'au 18 novembre 2024) et MICHEL, et MM. BAILLY, BLAISON, HUGUET, ROUTHIER et TERZO, élus représentant Grand Besançon Métropole dans les instances de la Société d'Economie Mixte Loge.GBM, présentent au conseil communautaire le rapport annuel 2024 de la société.
Les données sont issues du rapport de gestion et du rapport sur la gouvernance d'entreprise approuvés en assemblée générale de la SEM le 13 juin 2025 et joints en annexe.
Les informations du présent rapport sont renseignées sans préjudice des informations protégées par l'article L151-1 du Code de Commerce ou présentant un caractère confidentiel.

La SEM Loge.GBM est issue de la fusion en 2021 entre Grand Besançon Habitat, organisme d'HLM, et la SEM SAIEMB Logement.
Son objet social (extrait des statuts) est le suivant :

- la construction, l'acquisition, la prise à bail, la location ou la vente de tout immeuble collectif ou individuel à usage d'habitation, et notamment ceux d'habitation à loyer modéré.
- la gestion, l'entretien de ces immeubles
- l'obtention de tous emprunts (..) pour faciliter la réalisation de l'objet social

La SEM Loge.GBM peut intervenir pour le secteur privé et pour le secteur public.
Son siège social est situé 6 rue Boulloche à Besançon

Activité

Le patrimoine

Au 31/12/2024, Loge.GBM gère 7 237 logements locatifs, soit un nombre similaire à l'an passé. Les logements conventionnés représentent 92% du parc. Le parc comprend également 266 logements étudiants gérés en direct et 801 logements gérés par des tiers.

4 655 logements, soit 64 % du parc, sont situés dans les quartiers prioritaires de la Ville et environ 420 logements sont situés dans les communes du Grand Besançon.

Le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) engagé par Grand Besançon Métropole et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sur le quartier de Planoise prévoit la déconstruction de 1 190 logements, dont 552 pour la SEM Loge.GBM.
Ce projet de renouvellement urbain associe la démolition d'immeubles, des réhabilitations lourdes et énergétiques et l'aménagement d'espaces extérieurs.

1/ Evolution du patrimoine en 2024

- Constructions neuves : Loge.GBM a livré 36 logements (20 à Montferrand le Château, 2 à Franois et 14 à Besançon), et 75 nouveaux logements ont été mis en chantier.
- Réhabilitations : les chantiers des rues Fontaine-Argent et Amitiés à Besançon se sont terminés en 2024, soit 228 logements réhabilités. Plusieurs chantiers ont démarré à Besançon, dans le cadre ou hors du cadre des conventions signées avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Ces chantiers concernent 364 logements sur Besançon.
- Déconstructions : 38en 2024 et les opérations se poursuivent dans le cadre de l'ANRU, avec notamment le démarrage en 2024 du chantier de la barre Epoisses dans le quartier de Planoise, qui représente 220 logements.
- Résidentialisations : en 2024, Loge.GBM a engagé les travaux de résidentialisation sur 5 sites intégrés au NPNRU et représentant plus de 500 logements. Les actions portent sur tout ou partie des thématiques suivantes : espaces verts, aires de convivialité, stationnements, locaux pour les poubelles, éclairages, cheminements piétons ou encore garage à vélos.
- Cessions : Loge.GBM a vendu 3 logements en 2024.
- Fin de bail emphytéotique : bâtiment AGORA (sortie de 27 logements du patrimoine de la SEM) et résidence étudiante SYRIUS (sortie de 48 logements du patrimoine).

2/ Gestion et entretien du patrimoine

Plus de 3,6 M€ ont été consacrés en 2024 à la maintenance et l'entretien courant du parc immobilier (ascenseurs, chaufferies, sécurité incendie, robinetterie, etc). Sur ce total, les travaux de remise en état avant relocation représentent 1,59 M€.
Par ailleurs, 2,8 M€ ont été investis en 2024 dans le gros entretien et les remplacements de composants (sécurité des bâtiments, toiture et étanchéité, réfection des partes communes, menuiseries extérieures, etc). Sur ce total, les travaux d'adaptation des logements pour les personnes âgées représentent 224 K€ pour 48 logements.
En 2024, Loge.GBM a réalisé plus de 17 000 interventions au titre de l'entretien, maintenance et dépannage dans les logements et parties communes. Le système de traitement de la réclamation locataire a été revu en 2024 afin d'en améliorer la traçabilité et la réactivité.

3/ Vacance

Au 31/12/2024, 682 logements sont vacants, dont 437 destinés à la déconstruction. La vacance commerciale est constituée de 211 logements, soit un taux de 2,92% sur le parc des logements sociaux, et de 16 logements étudiants soit un taux de 6,02% sur ce parc spécifique.
La vacance a un impact de plus de 4M€ sur le résultat.

Gestion locative

Avec un total de 6 805 logements occupés fin 2024, Loge.GBM héberge environ 15 000 personnes.

Loge.GBM a enregistré 1 295 candidatures et 545 entrées en 2024. La CALEOL (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) s'est réunie 52 fois en 2024. 99.23% des candidatures présentées aboutissent à une attribution de logement.
Le Revenu Fiscal de Référence moyen des ménages entrés en 2024 est de 8 950 €. Les familles monoparentales représentent 25,52 % des attributions et les personnes seules 40,59%.

Malgré une légère amélioration des ressources des locataires logés en 2024, le public accueilli demeure fragile et nécessite de plus en plus d'accompagnement dans les démarches à l'entrée dans le logement.
Le pôle social de Loge.GBM intervient pour la prévention des impayés et la détection des ménages à suivre dans les premiers mois du parcours résidentiel.

En parallèle, Loge.GBM s'associe à des promoteurs privés pour faciliter la primo-accession à certains ménages

1/ Loyers

Les loyers quittancés s'élèvent à 32 092 K€ au 31/12/2024 contre 30 886 K€ en 2023 soit une hausse de 3.9 %.
Cette hausse résulte de :

- l'actualisation des loyers à un taux de 3,5 % (au 1er janvier 2024 pour les locaux conventionnés hors étiquettes énergétiques F/G , et au 1er juillet 2024 pour les locaux non conventionnés)
- des loyers générés par les programmes livrés l'an dernier (72 logements)

La récupération des charges locatives représente 11 915 K€. Le taux de récupération des charges locatives est légèrement supérieur à 90% et stable par rapport à l'an passé.

2/ Impayés

En 2024, le service contentieux a géré une moyenne mensuelle de 380 procédures (impayés, abandon de logement, troubles de voisinage, etc.). Environ 15 dossiers d'impayés sont reçus chaque mois.

L'impact financier des pertes sur impayés locataires est de 504 k€ sur le résultat 2024. Ce montant est moindre qu'en 2023 (893 k€) année où Loge.GBM avait soldé de nombreux dossiers anciens.
Toutefois la provision pour risque d'impayé est élevée fin 2024 du fait d'une régularisation tardive des charges avec, pour un certain nombre de locataires, des soldes importants à rembourser.

3/ Le rôle social de Loge.GBM

En tant que bailleur social, Loge.GBM a dans ses missions le suivi et l'accompagnement de ses locataires. Plusieurs actions ont été réalisées en 2024 au cas par cas ou à l'échelle collective, visant à intervenir auprès des plus fragiles (plans d'apurement, aide au maintien dans les lieux, hygiène, accompagnement dans les démarches administratives).

Par ailleurs, Loge.GBM participe à des manifestations collectives visant à améliorer la qualité de la vie dans les résidences (Café Pelouse, quartiers d'été).
Plusieurs réunions de concertation locative ont également été conduites, notamment dans le contexte de démolition et réhabilitation du patrimoine.

Perspectives 2025 et gestion des risques

Le contexte économique global 2025 s'annonce à peine plus favorable qu'en 2024 avec notamment la réduction des taux du livret A et la réduction du niveau d'inflation. Toutefois, les coûts qui restent élevés sur les marchés de travaux en général, les difficultés à trouver du foncier (loi ZAN) et les exigences en matière de normes énergétiques (loi Climat et résilience) créent des tensions sur l'activité et la santé financière de la SEM.

I. Vie sociale

A/ Ressources humaines

L'effectif moyen en 2024 ressort à 148 ETP, il est stable par rapport à 2023. L'effectif inclut 35 agents de la fonction publique territoriale issus de l'ex Office HLM. Grand Besançon Métropole a intégré ces

fonctionnaires de l'OPHLM lors de la fusion qui a entrainé la dissolution de l'Office, et les a détachés auprès de Loge.GBM.
Près de la moitié des salariés de Loge.GBM ont plus de 50 ans, et l'égalité hommes-femmes est plutôt respectée (score de 94/ 100).

Les ressources humaines sont une des préoccupations issues de la fusion en 2021. Loge.GBM conduit depuis 2022 un projet d'entreprise associant ses salariés, poursuit l'élaboration de son DUERP (Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels), met en place de actions de formation et de prévention, reste vigilant sur la protection des travailleurs isolés.
En 2024 se sont tenues 9 réunions du Comité Economique et Social, avec l'aboutissement de plusieurs actions et la négociation d'accords collectifs visant à améliorer les conditions de travail et adapter les pratiques.

B/ Gouvernance, juridique

La répartition du capital de Loge.GBM, d'un montant de 13 677 872 €, et des sièges au conseil d'administration est la suivante :

Actionnaires	Part dans le capital	NB de sièges en CA	Représentants au Conseil d'Adm°	
Grand Besançon Métropole	74,93%	8	F.BAILLY R.BLAISON M.ETEVENARD D.HUGUET	M. LEMERCIER (*) C.MICHEL P.ROUTHIER A. TERZO
Ville Besançon	9,65%	1	Y. POUJET	
ADESTIA	14,47%	2	P. DE LA RONDE F. BUREAU	
CEBFC	0,95%			
Total	100,00%	11		

(*) Mme LEMERCIER, élue GBM, a démissionné de ses fonctions le 18 novembre 2024.

Le conseil d'administration accueille également :

- 2 représentants des locataires : CLCV (M. DEANTONI HUBLER), CNL (M. ATRACH).
- 4 censeurs : R. STEPOURJINE (Personne qualifiée GBM), F. LAIGNEAU (CDC), F. LECONTE (CEBFC), V. MENIGOZ (Etat).
- 1 représentant du CSE : A. ATIL.

Les administrateurs ne bénéficient pas de rémunération.

Il n'y a pas eu de modification de capital ni de modification statutaire en 2024.
Pour rappel, GBM est signataire avec la Ville de Besançon et ADESTIA d'un pacte d'actionnaires.

En 2020, le conseil d'administration a opté pour la séparation des fonctions de Président et Directeur général.
La Présidence est confiée à Mme Carine MICHEL, conseillère communautaire GBM.
La Directrice Générale est Mme Isabelle MARQUES.

Le conseil d'administration s'est réuni 7 fois en 2024. Il est précédé d'un comité de coordination préparatoire, associant les actionnaires et les techniciens. Les élus représentant GBM ont participé à 80% aux séances.

Trois commissions ont également une part active dans la gouvernance :

- La Commission d'Appel d'Offres réunissant un censeur, un représentant de locataires et la Direction Générale,

- la CALEOL : Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements
- le conseil de concertation locatif, présidé par un censeur et piloté par la Direction de la Clientèle.

En 2024, l'assemblée générale ordinaire s'est réunie une fois pour l'approbation des comptes 2023.

La SEM a fait l'objet d'un contrôle URSSAF diligenté fin 2024, portant sur les exercices 2022-2024. Une demande de rectification de 44 k€ est en cours.

Loge.GBM ne détient pas de parts dans une autre société, mais adhère au GIE Groupe 25 depuis 2023.
Loge.GBM n'a pas distribué de dividendes depuis sa création.

C/ Conventions réglementées

Aucune convention règlementée (portant sur des contrats conclus hors activité normale entre Loge.GBM et ses actionnaires ou ses dirigeants) n'est signalée dans le rapport du commissaire aux comptes 2024.

II. Données économiques

Les comptes annuels 2024 sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes.
Au 31 décembre 2024, ils sont arrêtés comme suit :

ACTIF en K€	31/12/2024	31/12/2023	PASSIF en K€	31/12/2024	31/12/2023
Actif immobilisé	265 876	261 988	Fonds propres	117 609	113 016
Stocks	1 008	962	Provisions	2 204	2 556
Créances	24 675	27 109	Emprunts	173 183	170 896
Trésorerie	18 217	15 987	Dettes d'exploitation	16 780	19 577
TOTAL Actif net	**309 776**	**306 045**	**TOTAL Passif**	**309 776**	**306 045**

PRODUITS en K€	31/12/2024	31/12/2023	CHARGES en K€	31/12/2024	31/12/2023
chiffre d'affaires	44 418	43 800	achats et services	19 368	20 104
subventions	206	335	impôts et charges de personnel	14 407	14 544
Reprise amort et prov°	1 710	2 489	dot° amort et prov°	11 793	10 896
autres produits	1 690	1 760	autres charges	560	948
résultat d'exploitation	**1 897**	**1 892**			
produits financiers	185	225	charges financières	5 150	4 145
produits exceptionnels	8 131	7 263	charges exceptionnelles	4 582	4 815
total produits	**56 340**	**55 871**	**Total charges**	**55 859**	**55 452**
Resultat net	**481**	**419**			

Rappel : fin 2021, les perspectives financières à moyen terme de Loge.GBM ont justifié l'octroi par la Caisse Générale du Logement Locatif Social (CGLLS) d'une aide financière de 5,4 M€ sur la base d'une stratégie patrimoniale et financière à mettre en œuvre. Le protocole d'aide 2020-2027 a été signé le 23 décembre 2021 par la SEM Loge.GBM, Grand Besançon Métropole et la CGLLS.

A/ Bilan

La valeur nette des biens à l'actif s'élève à 265 338 k€, dont 217 175 k€ de constructions et 32 132 k€ de terrains. Le parc immobilier est essentiellement financé par des emprunts (168 130 k€ de capital restant dû au 31/12/2024), des subventions d'investissements (44 138 k€ à reprendre) et par les fonds propres (20 à 25% en moyenne par opération).

Les investissements de l'exercice se sont élevés à 14 680 k€ : 6 901 k€ pour des opérations neuves, 5 132 k€ pour des opérations de rénovation, et le solde pour des opérations de remplacement de composants.
Les emprunts souscrits en 2024 s'élèvent à 8 276 k€ et les remboursements réalisés à 6 224 k€.

Les créances sur locataires représentent 14 215 k€ au 31/12/2024. Ce montant inclut une créance sur Aloes (procédure contentieuse en cours depuis 2019) pour 2 741 K€. Les créances sur les locataires de plus de 12 mois, les locataires partis ainsi que la créance Aloes sont dépréciées à 100 %, soit un montant global de 8 855 K€. Ce montant est en hausse par rapport à 2023.

Les montants en provisions au passif (2 204 k€) sont destinés essentiellement à couvrir les grosses réparations, des risques de perte sur certaines opérations patrimoniales, et les futurs départs en retraite.

Le niveau de trésorerie s'établit à 18 217 k€, en amélioration par rapport à 2023. L'encaissement des subventions liées aux démolitions et des cessions exceptionnelles expliquent cette variation positive. Ce montant est satisfaisant.
Les ratios bilanciels et notamment le ratio d'autofinancement sont en amélioration par rapport à 2023.

B/ Résultat

Le résultat 2024 de Loge.GBM est un excédent de 481 270 €. Il résulte de l'activité agréé (+ 690 685 €) et de l'activité non agréée (- 209 415 €).
Le résultat se décompose ainsi :

résultat en k€	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
résultat d'exploitation	1 897	1 892	536
résultat financier	-4 965	-3 920	-1 843
résultat exceptionnel	3 550	2 448	2 551
résultat net	481	419	1 244

Le résultat d'exploitation, directement issu de l'activité, est stable par rapport à 2023. Il ne permet pas de couvrir le résultat financier, fortement déficitaire en 2024, notamment du fait de l'indexation des intérêts des emprunts sur le livret A, dont le taux est passé à 3%. Le résultat exceptionnel très positif grâce à plusieurs opérations (dont la résiliation anticipée de bail de la résidence étudiante Le Sirius, les indemnités d'assurance chalet Dornier et le complément de financement ANRU sur Brûlard) permettent d'obtenir un résultat net positif.

Le total des produits d'exploitation est de 48 024 k€, dont 44 418 k€ de loyers et charges récupérables facturés. Ce montant inclut la réduction de loyer solidarité (RLS) introduite dans la loi de Finances de 2018 pour un montant de 2 505 k€, (2 409 k€ en 2023).
Le total des charges d'exploitation est de 46 127 k€, dont 19 368 k€ d'achats externes, 5 005 k€ de taxes foncières, 7 671 k€ de masse salariale (ces trois postes pour partie refacturés) et 11 793 k€ d'écritures d'ordre (dotations aux amortissements et provisions).

Les ratios de gestion sont relativement stables entre 2023 et 2024.

C/ Tableau des résultats des cinq derniers exercices

	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	30 348 521 €	29 664 924 €	30 279 928 €	31 189 109 €	32 501 944 €
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	11 979 380 €	11 469 297 €	10 476 480 €	9 548 794 €	10 277 011 €
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	3 834 211 €	3 229 401 €	1 244 437 €	419 140 €	481 270 €
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	151	148	151	147	148
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	4 972 016 €	4 712 012 €	4 714 956 €	4 745 004 €	4 868 307 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc) (comptes 645, 647 et 648)	1 905 131 €	2 218 649 €	2 098 682 €	2 125 434 €	2 179 058 €

III. Liens avec la collectivité

En tant qu'actionnaire, Grand Besançon Métropole réalise un suivi régulier de la SEM et des opérations confiées. Les élus représentant GBM et les services de GBM participent régulièrement aux instances de GBM.

Les principaux flux financiers entre Loge.GBM et la GBM enregistrés par GBM en 2024 sont les suivants :

- Versement des subventions (réhabilitations, constructions...) : 1 406 565 €,
- Versement d'une subvention dispositif Tranquillité Résidentielle : 35 100 € ;
- Facturations diverses par GBM (dont frais de raccordement réseaux) pour 54 813 €
- Refacturation par GBM du coût de la CNRACL des agents détachés pour 364 731 €.

Grand Besançon Métropole a accordé sa garantie sur des emprunts souscrits par Loge.GBM. L'encours garanti au 31/12/2024 est de 61 903 k€.

Outre les rapports généraux relatifs à l'Habitat et au NPNRU, le conseil communautaire a été sollicité en 2024 sur le dispositif 2024-2028 de tranquillité résidentielle signé avec les bailleurs sociaux, le rapport des élus administrateurs de Loge.GBM pour 2023, le contrat de Ville et des garanties d'emprunt.

M. Yannick POUJET (1), conseiller intéressé, ne prend part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté approuve le rapport annuel 2024 des élus représentant Grand Besançon Métropole dans les instances de la SEM Loge.GBM.

Rapport adopté à l'unanimité :
Pour : 106 Contre : 0 Abstention* : 0 Conseiller intéressé : 1

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,

Aurélien LAROPPE
Vice-Président

Pour extrait conforme,
La Présidente,

Anne VIGNOT
Maire de Besançon

loge.GBM
Habitat de qualité avec
Grand Besançon Métropole

RAPPORT D'ACTIVITE ET DE GESTION

2024

Statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

SOMMAIRE

LA GOUVERNANCE PAGE 3

LES CHIFFRES-CLEFS 2024 PAGE 5

POLE SI/ARAVIS PAGE 15

LA DIRECTION CLIENTELE PAGE 22

LES RESSOURCES HUMAINES PAGE 37

LA GESTION DU PATRIMOINE PAGE 52

LES PRINCIPAUX PARAMETRES FINANCIERS ET DE GESTION PAGE 64

LE RAPPORT FINANCIER PAGE 64

Le bilan

Le compte de résultat

L'annexe aux comptes annuels de l'exercice

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE PAGE 107

RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE 2024 PAGE 112

GOUVERNANCE

Un Comité de Coordination :

Carine MICHEL
Yannick POUJET
Pierre DE LA RONDE
Kalima BELKACEM
François LAIGNEAU
François BUREAU
7 Séances en 2024

Un Conseil d'Administration
Carine MICHEL Présidente

Pour Grand Besançon Métropole
Florent BAILLY
André TERZO
Pascal ROUTHIER
Damien HUGUET
René BLAISON
Marie ETEVENARD
Myriam LEMERCIER *Démissionnaire*
Pour la Ville de Besançon
Yannick POUJET

Pour ADESTIA
François BUREAU
Pierre DE LA RONDE

Représentants des locataires
Abdul ATRACH
Laurent DEANTONI HUBLER

Représentant des salariés
Abdelouahab ATIL

Censeurs
Robert STEPOURJINE
Frederic LECONTE
François LAIGNEAU
Virginie MENIGOZ
7 CA en 2024

Une Assemblée Générale

Grand Besançon Métropole
Ville de Besançon
ADESTIA
Caisse d'Epargne et de prévoyance Bourgogne Franche-Comté
Une AG tenue le 11 juin 2024

Un pilotage serré de la structure

Un Comité d'engagement
« Présentation en amont des projets »

Directrice Générale
Direction Développement et Patrimoine
Monteurs d'opérations
Fréquence toutes les 3 semaines
10 réunions en 2024

COMEX / Tous les 15 jours

Isabelle MARQUES
Bastien BOICHARD
Martine ERRBAI
Manuel ESCRIBANO
Christophe MOYSE
Yann ROBINE
19 réunions en 2024

COMOP/1Fois par mois

Isabelle MARQUES
Bastien BOICHARD
Martine ERRBAI
Manuel ESCRIBANO
Christophe MOYSE
Yann ROBINE
Manuel BIGUENET - Responsable Agence Planoise
Nadia AKRACHE - Responsable Ressources Humaines
Mourad LAIB - Responsable Pôle Social
Emmanuel GARNIER ou Hervé HUGUES
Nabil BOUHI - Responsable Agence Clairs-Soleils
Séverina VISIEDO - Responsable Clientèle
10 réunions en 2024

Chiffres clefs au 31 décembre 2024

Nombre de logements locatifs gérés

7 237

ind 5% — coll 95%

Nb de logements étudiant gérés

266

Nombre de logements en QPV

4 655

64,32%

Nombre de logements + logts étudiant loués

6 805

90,70%

Nombre de logements 100% gérés par des tiers

801

Nature de vacance	*Commerciale*	*Mise en service*	*Technique*	*Démolition*	*Vacance logement Total*	*Logements étudiants*	*Total Commerces vacants*
Nb de logements	**211**	**4**	**30**	**437**	**682**	**16**	**13**
Taux	***2,92%***	***0,06%***	***0,41%***	***6,04%***	***9,42%***	**6,02%**	***12,38%***

Taux de recouvrement glissant à Fin 2024

Date	Mt facturé (k€)	Mt Encaissé (k€)	Taux
31/12/2024	42732	41418	96,93%

L'année 2024 a éte marquée par

- La poursuite d'accompagnement des équipes et la poursuite de l'élaboration de notre DUERP/RPS
- Une dynamique forte en matiere de formation interne et externe : +2% de la masse salariale en formation externe
- Un accompagnement renforcé des managers avec 11 coatching mis en place
- Un contexte financier qui permet de rattraper le retard pris sur les nouvelles opérations neuves et réhabilitations
- le NPNRU Planoise : Acteur actif dans ce projet qui impacte loge.GBM. Nous avons quasiment (1 locataire) terminé à fin 2024 les opérations de relogements
- des résultats tant en matiére de vacance que de taux de recouvrement qui doivent être améliorés sensiblement
- qualité de service : nos délais ne sont pas encore à la hauteur de nos objectifs mais avec l'appui de notre projet d'entreprise et la transversalité active nos postures vont évoluer.

En effet la transversalité est un enjeu clef pour progresser.

1. **Améliorer l'efficacité et l'innovation**
    - Encourager le partage de connaissances et de bonnes pratiques.
    - Permettre des approches plus créatives en croisant différents points de vue.
2. **Optimiser la gestion de projets complexes**
    - Assurer une coordination fluide entre les différents acteurs.
    - Favoriser l'ouverture entre les directions.
3. **Faciliter l'adaptabilité et la réactivité**.
    - Encourager une culture de collaboration et d'apprentissage continu.
4. **Renforcer l'engagement des collaborateurs**
    - Favoriser une culture de travail plus horizontale et participative.
    - Valoriser l'expertise de chacun en encourageant le travail en équipe interdisciplinaire.

La transversalité est donc un facteur clé de performance et d'innovation, mais elle nécessite un accompagnement structuré pour être efficace.

Aussi, en 2024 a vu la création de la direction des projets transverses. A partir du 1er juin son directeur s'est vu confier les missions de suivi et de mise en œuvre du projet d'entreprise et de diverses missions visant à améliorer nos pratiques collectives et répondre aux besoins des locataires.

Renfort de la transversalité

Projet d'entreprise
« Le meilleur est avenir »
Christophe MOYSE
Actions réalisées en 2024 :
- Marque employeur
- Livret d'accueil du locataire revu et traduit
- Accueil des nouveaux collaborateurs

Un Comité Patrimoine : Bastien BOICHARD
7 membres
Exemples de sujets traités
- Procédure livraison des opérations de construction neuve
- Règlement Sanitaire Départemental du Doubs : Entretien des récipients, des locaux de stockage et des conduits de chute des ordures (constant état de propreté, désinfection et désinsectisation)
-Le plan stratégique de patrimoine

Une direction projet « charges » initié fin 2024: Yann ROBINE
Process :
- Contrôler les imputations et ventilations comptables

- Maitriser les délais de régularisation

- Améliorer l'information interne des régularisations

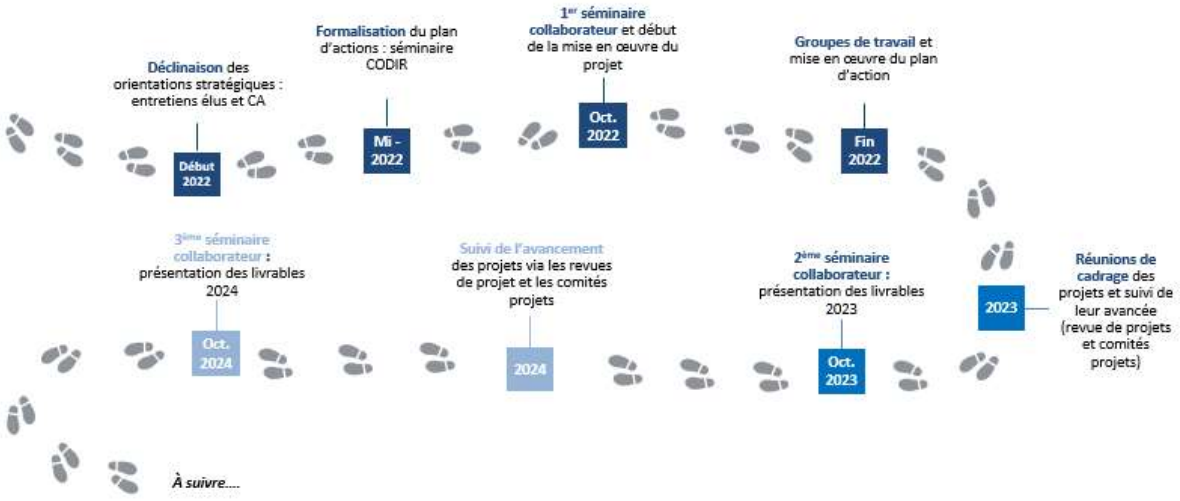
- règles de révisions des provisions

- Définir le circuit d'informations a avec impact charges

- **Projet d'entreprise**

"Le Meilleur est Avenir", projet d'entreprise de Loge.GBM validé en 2022 par les membres du CA et qui place les locataires au cœur de ses préoccupations et favorise la synergie entre les équipes pour soutenir cette vision commune.

Depuis 3 ans ce projet d'entreprise fait l'objet chaque année de plusieurs temps de travail et d'une présentation de plusieurs actions lors du séminaire d'octobre.



Quatre actions ont été présentées par leurs pilotes respectifs lors du séminaire du mois d'octobre. A savoir :

- La procédure gérer les demandes techniques des locataires
- La charte téléphonique
- La sensibilisation des locataires à la transition énergétique
- La procédure de traitement des réclamations

Ces actions 2024 sont mises en œuvre sur l'année 2025.

DIRECTION DE LA CLIENTELE

Constituée de 4 pôles, elle assure les missions :

- D'information et d'accompagnement des demandeurs de logement social jusqu'en Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL),
- De facturation mensuelle et de gestion locative,
- De mise en place du recouvrement amiable et contentieux des impayés présents et partis.

Dans un contexte en tension, les équipes de la Direction Clientèle ont poursuivi leur engagement en faveur de la résorption de la vacance, de maîtrise de l'impayé et de l'accompagnement des ménages les plus fragiles.

1. ***Pôle Clientèle***

Sur GBM 6557 demandes actives à fin 2024 soit 176 nouvelles demandes mensuelles

- **Attributions de Logements**

52 CALEOL se sont tenues en 2024.

Le nombre de candidats moyen est de 24 par commission, en incluant les CALEOL spécifiques aux programmes neufs.

99.23% des candidatures présentées aboutissent à une attribution de logement.

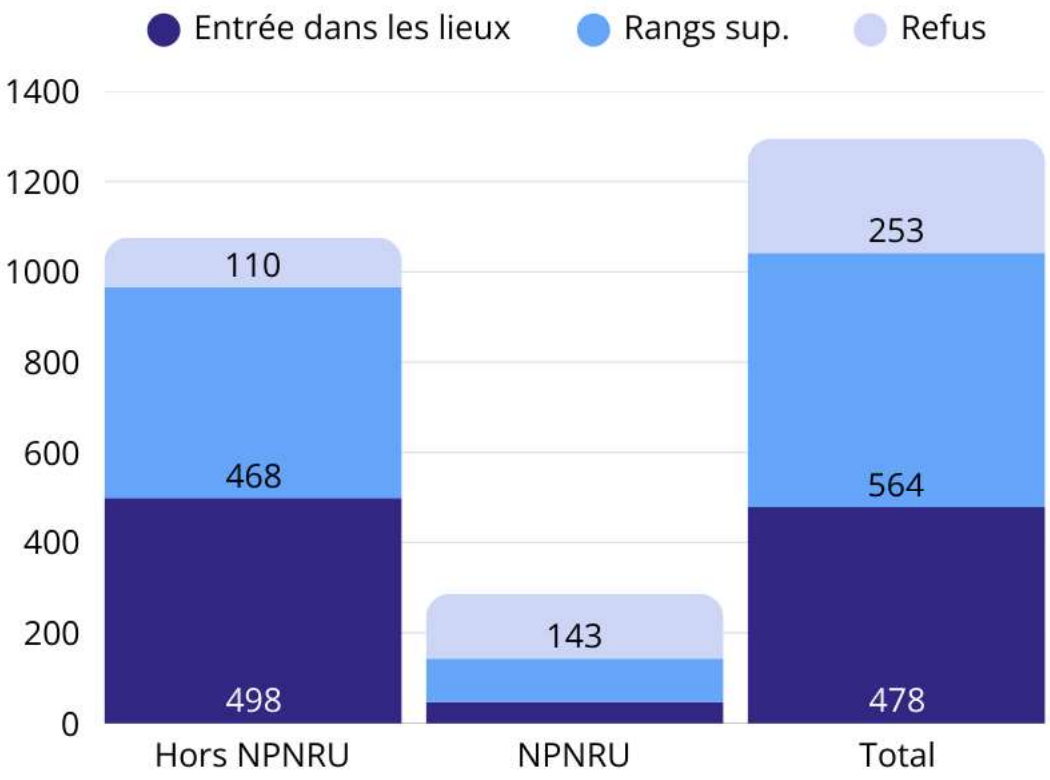
- **Attributions par rang**

RANG	NBRE	%
1	701	54,1%
2	306	23,6%
3	163	12,6%
4	58	4,5%
5 et +	55	4,2%
*Non attribution **	*10*	*0,8%*
Total général	**1295**	**100%**

** Motifs de non-attribution :*

- Capacité financière inadaptée
- Complément d'information
- Non adapté aux objectifs de la CIA
- Offre inadaptée à la situation
- Titre de séjour non conforme arrêté 29/05/19

- **Résultats après CALEOL**

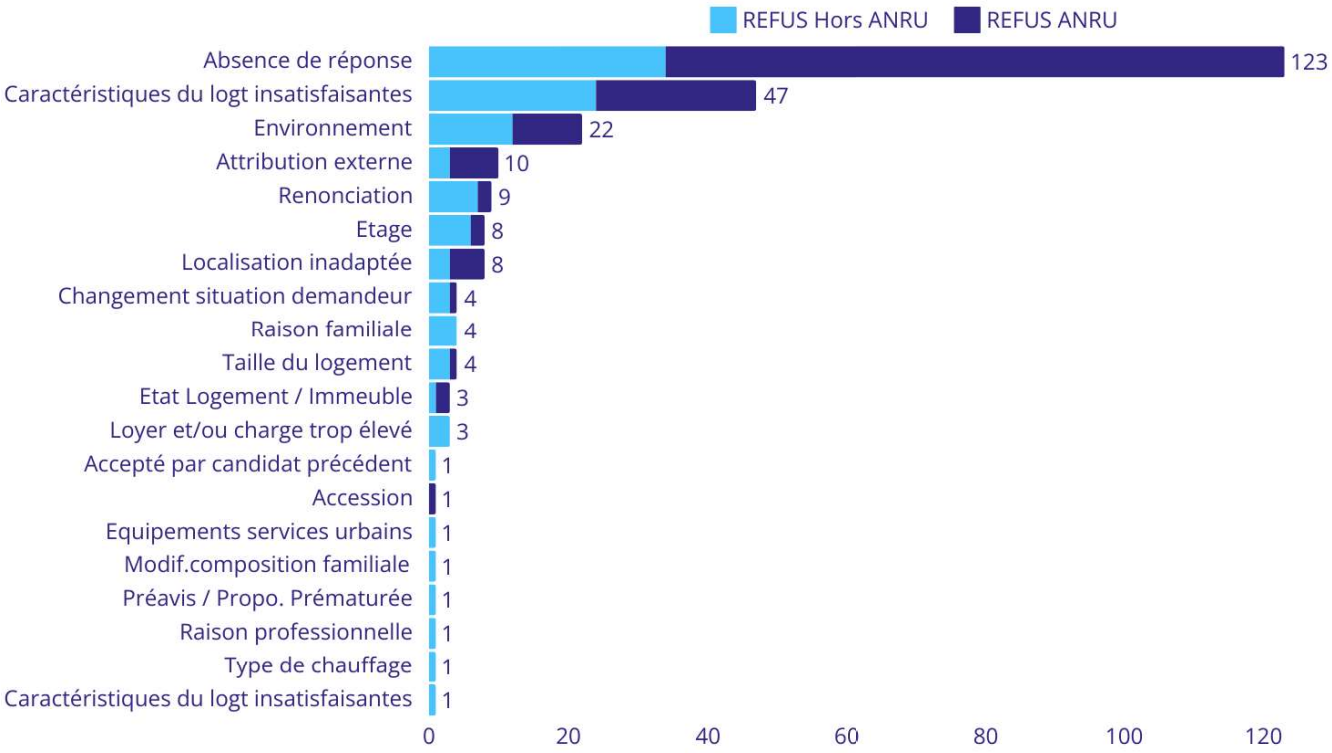


Le nombre de refus proportionnellement plus élevé pour les candidats accompagnés dans le cadre des opérations de relogement liées au NPNRU (nouveau plan national de renouvellement urbain) est lié :

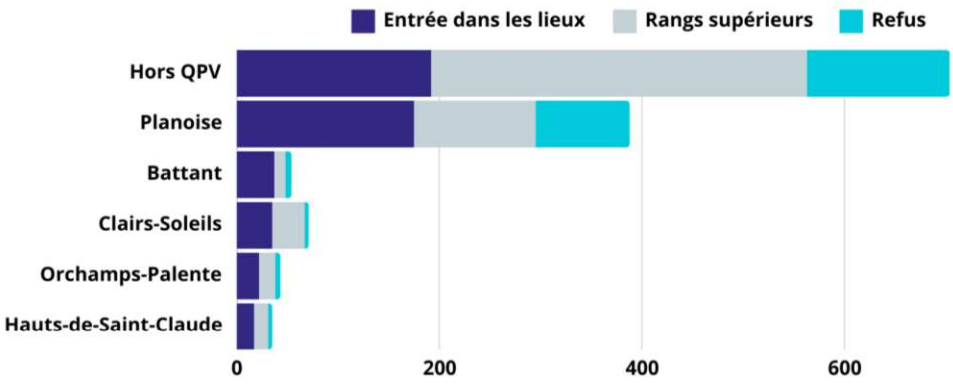
- Au nombre de propositions de logement (3 minimum),
- A la réalisation des visites <u>après</u> attribution.

Le nombre de refus après attribution est donc fortement impacté par les refus des candidats « NPNRU » (50% de refus).

- **Zoom motif de refus**



- **Répartition des candidatures par quartiers (zoom QPV et résultats)**

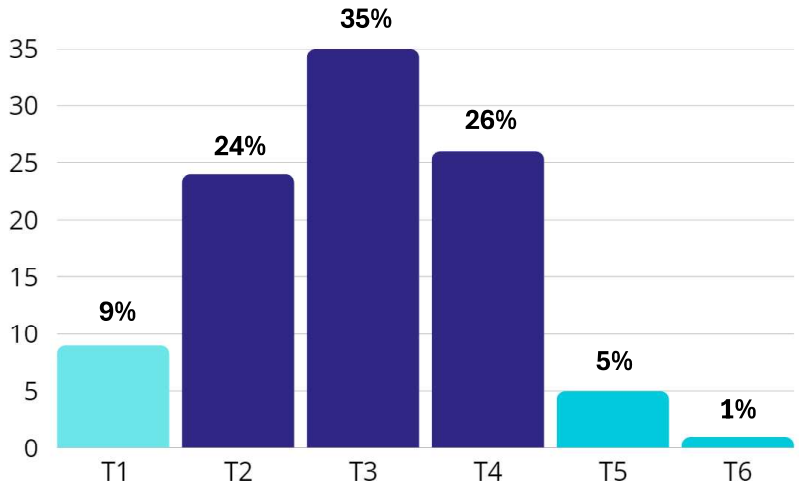


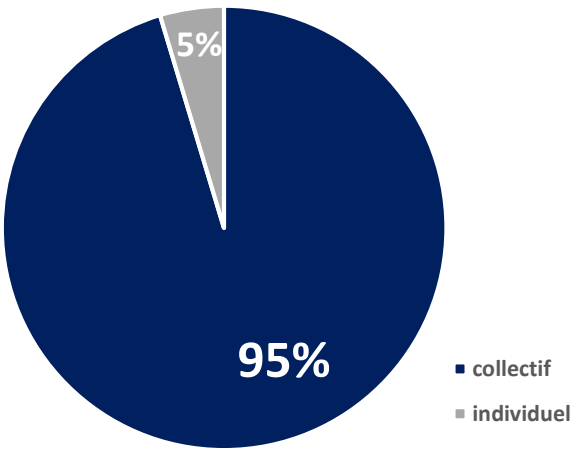
350 entrées dans les lieux ont été réalisées en faveur des publics prioritaires du CCH (pour un objectif de 164), démontrant le rôle majeur de loge.GBM dans l'accueil des ménages les plus démunis.

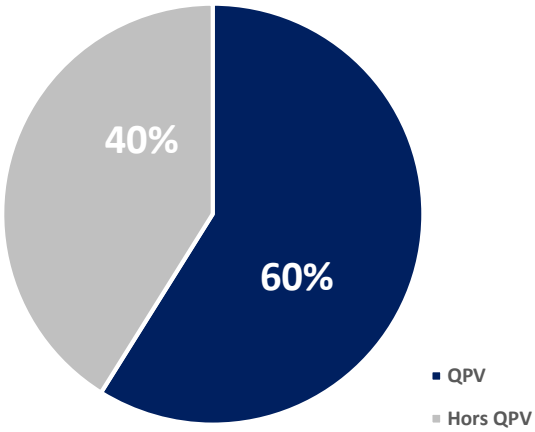
40,5% des attributions suivies de baux signés l'ont été en dehors des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) pour les demandeurs du premier quartile ou d'un relogement NPNRU **(objectif de 25%)**.

- **Analyse des nouveaux entrants 2024**

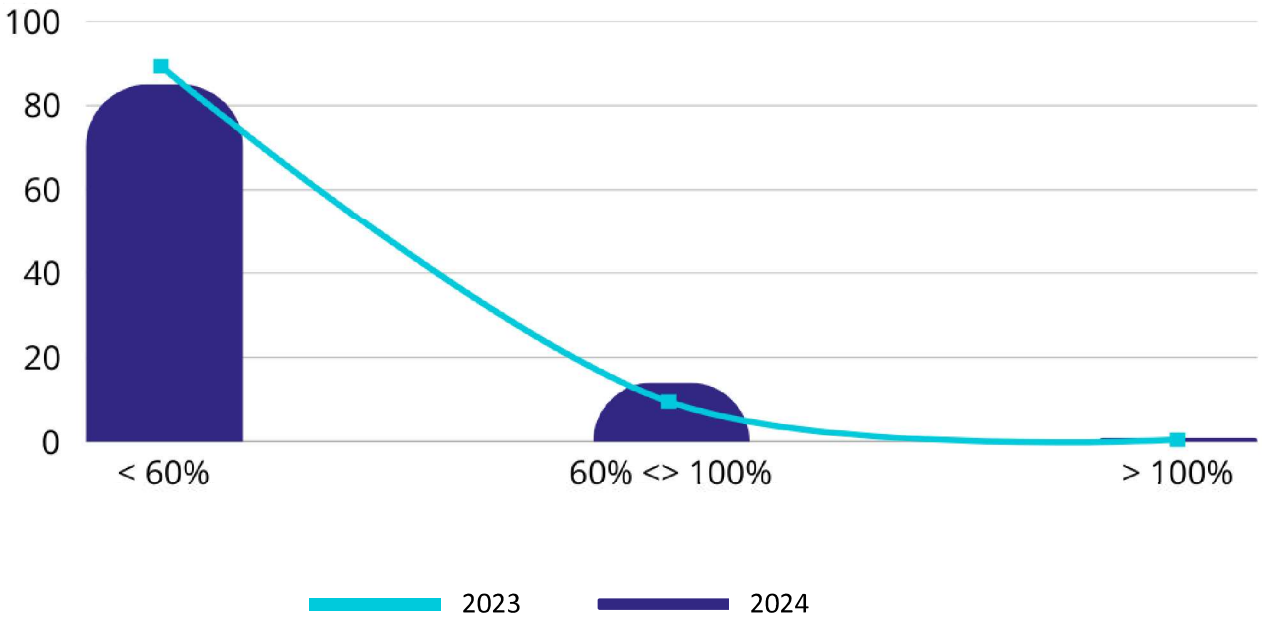
Répartition des entrées par typologie





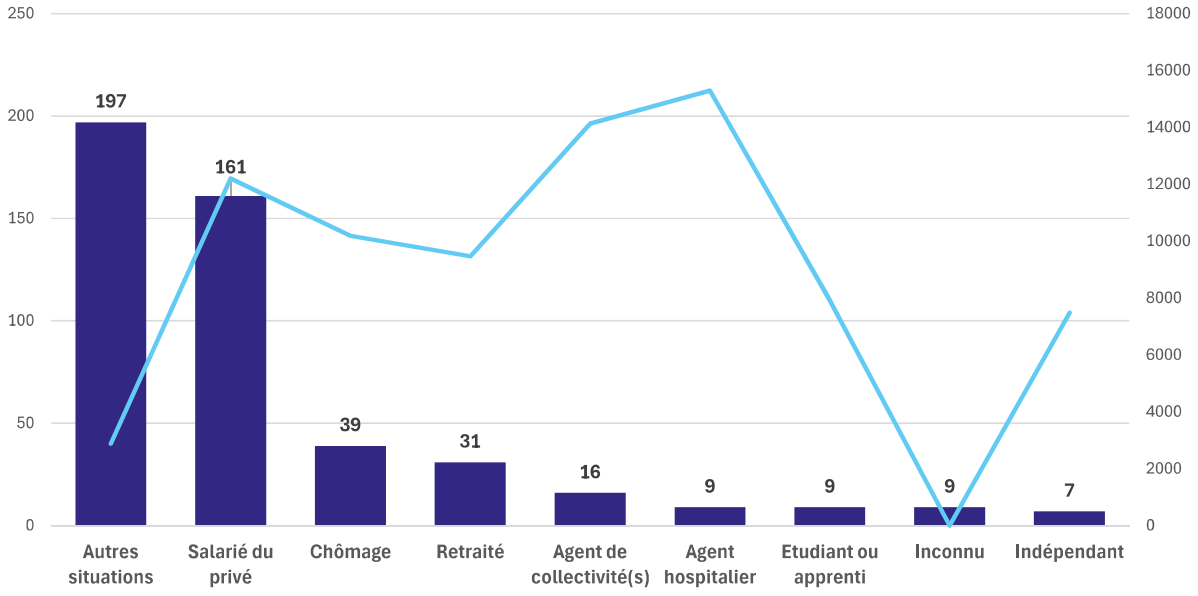


Ressources des ménages en % du plafond PLUS



Le Revenu Fiscal de Référence moyen des ménages entrés en 2024 est de 8 950 €.

Nouveaux entrants par type d'activité (et revenu fiscal moyen du titulaire**)**



*baux glissants

*La catégorie **Autres situations** regroupe les ménages bénéficiaires du RSA, les personnes exerçant une activité non salariée, et les personnes sous protection.*

- **Statut d'hébergement précédent et composition**

Statut d'hébergement	Candidats	Nouveaux entrants
Logement social	52,7%	**34,9%**
Hébergement familial	12,2%	**17,2%**
Hébergement non familial	8,6%	**14,9%**
Structure d'hébergement	9,0%	**13,4%**
Logement privé	12,3%	**10,9%**
Sans logement	3,1%	**5,6%**
Inconnu	1,2%	**1,9%**
Propriétaire occupant	0,7%	**1,0%**
Logement étudiant	0,2%	**0,2%**

La part de locataires HLM dans les candidatures présentées en commission reflète la composition de la demande de logement social sur notre territoire ainsi que l'impact des candidatures présentées dans le cadre du GTR (groupe technique de relogement).

La baisse de cette proportion dans le profil des nouveaux entrants confirme le caractère prioritaire des ménages hébergés sur les autres catégories.

Catégorie des ménages	2023	2024
Colocation / cotitularité	4,42 %	2,93 %
Couple	20,35 %	29,08 %
Famille monoparentale	34,70 %	25,52 %
Personne seule	40,54 %	40,59 %
Inconnu (baux glissants)	-	1,88%

Malgré une légère amélioration des ressources des locataires logés en 2024, le public accueilli demeure fragile et nécessite de plus en plus d'accompagnement dans les démarches à l'entrée dans le logement.

Le lien avec le pôle social se renforce pour la prévention des impayés et la détection des ménages à suivre dans les premiers mois du parcours résidentiel.

2. ***Pôle Social***

Le pôle social de Loge.GBM assure le suivi et l'accompagnement des locataires, en intervenant au cas par cas ou à l'échelle collective. Au cours de l'année 2024, les actions menées ont permis de détecter et d'intervenir auprès des plus fragiles et d'organiser des manifestations collectives visant à améliorer la qualité de vie au sein des résidences.

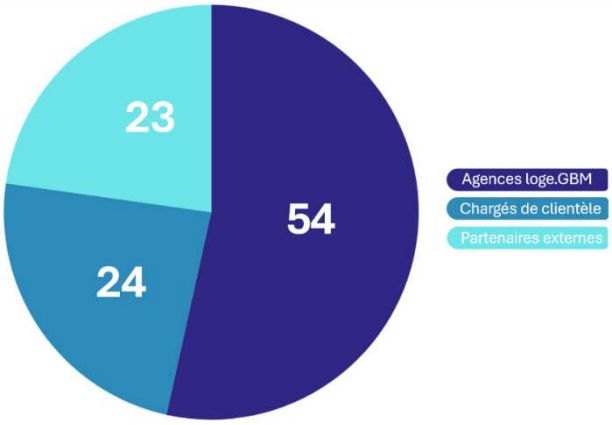
Le pôle social s'efforce d'appréhender la complexité de chaque situation, dont les origines peuvent être multiples. En construisant une relation de confiance mutuelle basée sur le dialogue et la réflexion commune, il est plus facile de poser un diagnostic et d'établir des actions concrètes.

- **Suivis sociaux individuels**

Depuis 2021, le pôle social de Loge.GBM apporte son soutien aux familles en difficulté. Ces accompagnements se fondent sur l'expertise sociale des situations signalées et orientées par notre personnel de proximité (médiateurs, gardiens, techniciens).
À partir de ce diagnostic, nous identifions des pistes d'amélioration pour les personnes concernées et mettons en œuvre des actions concrètes pour améliorer leur situation.

- ➔ 705 plans d'apurement signés
- ➔ 141 aides au maintien dans les lieux (Fonds de Solidarité Logement) accordées pour un montant de 102 717 €
- ➔ Plus de 4 000 courriers de relance et 2 000 sms/mails envoyés aux locataires en impayé
- ➔ 85 attributions réalisées nécessitant un accompagnement renforcé en amont
- ➔ 101 ménages détectés et/ou accompagnés dans le cadre d'un suivi (hygiène, utilisation du logement, etc.).

Zoom sur l'origine des sollicitations



Zoom sur les aides du Fonds de Solidarité Logement

Type d'aide		LOGE.GBM
Cautionnement départemental	Nombre de ménages avec une demande	102
	Nombre de ménages ayant obtenu une décision favorable	75
	Nombre d'impayés constatés	10
	Sommes versées par le FSL pour le compte d'impayés locatifs	**5 082.07 €**
Dépôt de garantie	Nombre de décisions favorables pour un dépôt de garantie	172
	Volume financier que représentent ces accords / Dépôt de garantie	**62 688.42 €**
Relogement	Nombre de ménages ayant obtenu une décision favorable pour une aide au relogement	16
	Volume financier que représentent ces accords / aide au relogement	21 944.30 €
Maintien	Nombre de ménages ayant obtenu une décision favorable pour une aide au maintien	167
	Volume financier engagé / Aide au maintien	**131 504.73 €**
TOTAL	**Volume financier accordé par le FSL pour l'ensemble de ces aides**	**221 219.52 €**

Le pôle social s'engage à répondre aux besoins spécifiques des locataires rencontrant des difficultés sociales, financières, administratives, de santé mentale, ou en lien avec l'occupation du logement.

Difficultés financières : plusieurs actions ont été mises en place pour aider les locataires à analyser et résoudre leurs difficultés financières, incluant des aides à la gestion du budget, des accompagnements dans les démarches auprès de la CAF et des partenaires sociaux pour solliciter des FSL ou FARG.

Difficultés administratives : le pôle social a assisté de nombreux locataires dans leurs démarches administratives, notamment la mise à jour de leurs dossiers, les démarches auprès des services publics, et l'obtention d'aides sociales.

Problèmes de santé mentale : des partenariats avec des services spécialisés en santé mentale (CLSM, EMPP, centre hospitalier Novillars) ont permis un suivi adapté pour les locataires confrontés à ces difficultés. Des actions de prévention et de soutien ont été mises en place pour limiter l'impact de ces problématiques sur la vie quotidienne.

Problématiques liées à l'occupation du logement : l'équipe sociale intervient également dans les logements où les locataires rencontrent des soucis d'encombrements, d'insalubrité, d'hygiène, de suroccupation et de sous occupation.

3. *Activité contentieuse*

En 2024, le service contentieux pilote une moyenne mensuelle de 380 procédures en parallèle (impayés, abandon de logement, troubles de voisinage, etc.).

Zoom impayés

Chaque mois, 15 dossiers d'impayé en moyenne sont transmis par les équipes du précontentieux au contentieux.

A l'inverse, 64 locataires ont vu leur situation s'améliorer et ont pu reprendre un parcours locatif apaisé, sans procédure.

Pour ce faire, le service contentieux applique des plans (moratoires et plan d'apurement) et s'appuie sur les partenaires sociaux, notamment pour mobiliser le FSL (fond de solidarité logement du département du Doubs), dans une approche sociale globale et qui s'inscrit dans la continuité des démarches initiés par le service précontentieux.

Les équipes ont envoyé 180 commandements de payer, déposés 144 assignations au tribunal judiciaire et fait délivrer 93 commandements de quitter les lieux.

Sur les 60 demandes de concours de la force publique déposées en 2024, 42 ont été accordées et 36 ont été activées.

Le montant de la dette moyenne d'un locataire suivi par le contentieux est de **3 517 €.**

En se rapprochant en fin d'année 2024, les services précontentieux et contentieux vont fluidifiés la transmission des informations et pourront ainsi optimiser le suivi de la procédure. L'approche sociale reste une priorité dans les actions menées par les équipes afin de permettre aux ménages un parcours locatif apaisé et pérenne.

4. *Evènements collectifs*

Actions initiées par un groupement d'habitants/associations

Pelouse (janvier) :

Dès le mois de janvier, le « Café 'Pelouse » s'est tenu, avec la présence des animateurs de la Maison de Quartier de Saint Ferjeux et le groupe de locataires désireux de se réunir pour se souhaiter la bonne année et réfléchir sur le devenir du groupe et de ses actions.

Le constat est fait que face aux difficultés de santé et/ou familiale de chacun, il est convenu de mettre entre parenthèse les « Café 'Pelouse », dans l'attente de jours meilleurs.

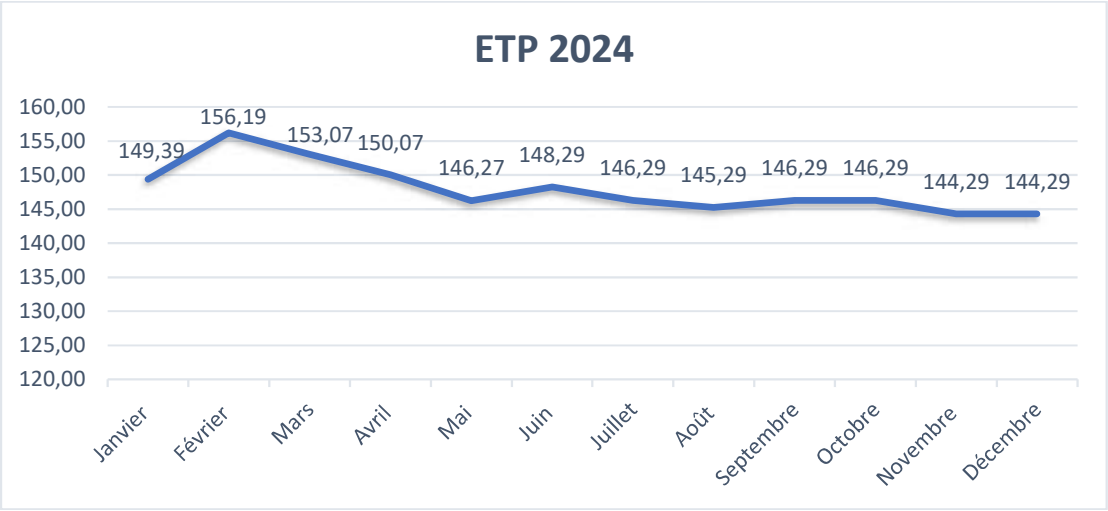
Palente (juillet) :

L'Association MOVO, représentée par Clémentine Dagousset, dans la dynamique de maintenir un évènement sur son quartier, a organisé un évènement sportif et culturel sur la période estivale, la Block Party.

C'est également à son initiative qu'une fresque a été réalisée par l'artiste **Asaz One,** sur les murs des garages à l'entrée de **nos résidences Coquelicots, Aubépines, Muguet et Anémones.**

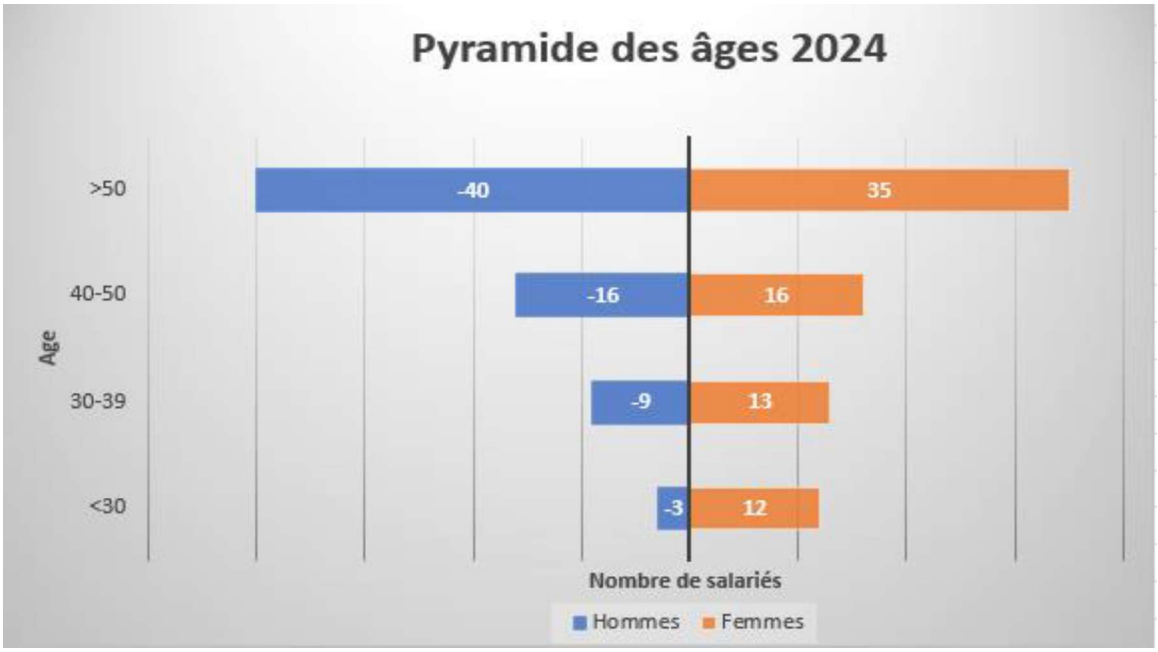
Les effectifs

Evolution mensuelle des ETP pour l'année 2024 :



L'effectif moyen de 2024 ressort à 148, une donnée plutôt stable par rapport à 2023 (147,75).

Pyramide des âges 2024



Globalement sur l'année 2024, on constatera que plus de la moitié des effectifs ont plus de 50 ans.

GESTION DU PATRIMOINE

Des dépenses constantes

- Maintenance et entretien courant : plus de 3,6 M€ investis en 2024
  - > **Principaux travaux réalisés**

    Entretien Courant : 823K€
    Contrats de maintenance (ascenseurs, chaufferies collectives, sécurité incendie…) : 355K€
    Contrats d'entretien (robinetterie, multiservices…) : 245K€
    Travaux de remise en état de logements avant relocation : 1,59 M€
    Travaux d'entretien et d'amélioration des résidences étudiantes et sociales : 608 K€

- Gros entretien/remplacement de composants : 2,8 M€ investis en 2024
  - > **Principaux travaux réalisés**

    Sécurité des bâtiments et des logements : 537 K€
    Chauffage / plomberie-sanitaire : 289 K€
    Toitures et étanchéité : 568 K€
    Menuiseries extérieures : 510 K€
    Parties communes des bâtiments : 231 K€
    Structure et travaux divers : 254 K€
    Chaufferies collectives : 216 K€
    Travaux d'adaptation personne âgées/PMR : 224 K€

1,6 millions d'euros ont été investis en 2024 dans le remplacement des équipements et des composants.
Ces travaux contribuent à maintenir un niveau de sécurité et de confort répondant aux attentes de nos clients et améliorent la durabilité des équipements.

> **Opérations principales de l'année 2024**

Réfection complète de l'étanchéité de la toiture terrasse 18 rue de l'Epitaphe à Besançon,
Travaux de réfection et de sécurisation de l'escalier bois 74 rue des Granges à Besançon,
Remplacement complet des menuiseries extérieures (3ème tranche) 2 à 16 rue de Vinci à Besançon,
Remplacement des portes palières 17 à 21 avenue de Bourgogne à Besançon,
Réfection complète des parties communes 17 à 21 avenue de Bourgogne à Besançon,
Remplacement complet des armoires électriques 120-122 rue de Chalezeule à Besançon,
Travaux de modernisation de l'ascenseur 24 rue Xavier Marmier à Besançon.

Zoom sur les adaptations de logement

Loge.GBM poursuit sa politique d'adaptation et d'aménagement de ses logements occupés par des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.
Chaque situation est étudiée avec attention pour répondre au mieux aux besoins exprimés, en lien avec nos différents partenaires (CCAS, MDPH, ergothérapeutes…).
La prise en charge des travaux nécessaires est totale et aucune augmentation de loyer n'est pratiquée.

En 2024 :

- 76 demandes d'adaptations,
- 73% de demandes éligibles,
- 64,4 ans en moyenne d'âge des demandeurs.

48 logements ont ainsi été adaptés sur notre parc :

- 85 % de ces adaptations se traduisent par des interventions lourdes comme la transformation totale d'une salle de bain,
- Le coût moyen d'intervention par logement est de l'ordre de 4 850 € TTC.

Exemples d'adaptation de salles de bains

Des solutions et une organisation revue pour améliorer la qualité de service

▪ Les actions menées en faveur de la qualité de service

L'intervention dans les logements et leurs parties communes est un point important de la satisfaction des locataires. En 2024, le nombre d'interventions cumulé au titre des marchés d'entretien maintenance et dépannage s'élevait à plus de 17 000 pour l'ensemble du patrimoine Loge.GBM.

Les résultats obtenus lors de l'enquête de satisfaction « locataires en place » précédente (2023) avait permis de mettre en évidence des axes de progrès au plan d'actions « qualité de service » concernant :

- Le traitement et le suivi des interventions techniques dans le logement ;
- Le déficit de connaissance des contrats de maintenance à la fois auprès des équipes techniques et des locataires ;

Pour cela nous avons revu en 2024 le système de traitement de la réclamation locataire afin d'en améliorer la traçabilité et la réactivité. Il s'agit d'un chantier global dont les résultats traduiront l'implication des services dans leurs actions au quotidien et notamment dans la relation avec les prestataires, dont le rôle influe fortement sur la qualité du service rendu.

Plusieurs propositions ont été retenues et certaines déjà déployées. Le SMS est de plus en plus utilisé dans la relation client et prochainement, le locataire sera informé par SMS dès le passage de commande auprès d'une entreprise afin de le rassurer sur la prise en charge de sa sollicitation.

Par ailleurs, une nouvelle campagne d'informations « qui fait quoi dans mon logement » a été organisée avec la mise à disposition du guide d'entretien et de réparations. Action qui pour mémoire est issue du projet d'entreprise « le meilleur est avenir » Outre une meilleure compréhension des locataires, elle a permis d'identifier les contrats qui génèrent le plus de sollicitations.

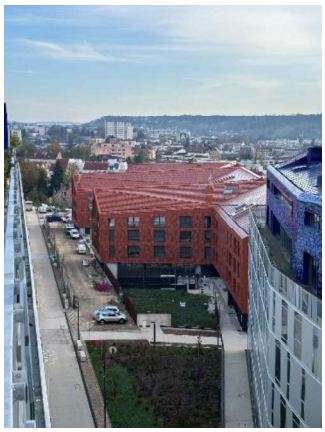
CONSTRUCTION NEUVE/REHABILITATION

Réalisations 2024 et perspectives

- Constructions neuves : plus de 7,3 M€ investis en 2024
  - > **Principaux chiffres**

    36 logements livrés
    75 logements mis en chantier
    114 logements agréés
    60 marchés passés > seuils formalisés (58 travaux /2 maitrise d'œuvre)

Montferrand le Château
20 logements neufs livrés en juin 2024
Rue du Centre



Besançon
14 logements neufs livrés en septembre 2024
Rue Gisèle Halimi

Franois
2 logements acquis améliorés livrés en décembre 2024
Chemin des Bois

Chaque opération exprime des besoins spécifiques : que ce soit la construction de quelques logements pour combler une dent creuse et répondre à un usage singulier, la réalisation d'un collectif adapté à un public très ciblé, ou encore la reprise complète d'un immeuble pour en faire des logements.
Privilégier des matériaux de qualité et des options constructives les plus pérennes, sont des enjeux essentiels dans nos réalisations. Une recherche permanente de solutions simples assurant un fonctionnement des bâtiments le moins consommateur en énergie et le plus limité en entretien et maintenance est ainsi opéré.

> **Réduction de l'emprise foncière**

Dans une logique de préservation des espaces naturels, la réhabilitation et la restructuration complète d'ensembles immobiliers existants s'imposent désormais comme modèles de référence d'aménagement des territoires, en particulier des centres anciens.
Loge.GBM est pleinement investie aux côtés des collectivités sur l'étude de programmes en acquisition-amélioration ou de reconstruction après démolition afin d'apporter des réponses sur-mesure aux ambitions et besoins en logements. De nouvelles réalisations sont en cours, d'autres en projet pour diversifier l'offre nouvelle d'appartements de qualité et de caractère, respectueux du patrimoine ancien et des prescriptions environnementales en vigueur.

Le fonds d'accélération de la transition écologique des territoires, dit « fonds vert », a été mis en place par le gouvernement en 2023 pour aider les territoires à renforcer leurs performances environnementales, à s'adapter au changement climatique et à améliorer le cadre de vie des citoyens.

Aussi Loge.GBM a déposé un dossier pour le projet d'acquisition-Amélioration avec restructuration et réhabilitation de 50 logements et de locaux d'activités, 45 Avenue Carnot à Besançon en lieu et place des anciens locaux du rectorat et a obtenu une subvention de 600 000 € en soutien au recyclage foncier.

A l'occasion de la vente par l'Etat des locaux situés 45 Avenue Carnot, Loge.GBM s'était positionnée en vue de la réalisation d'une opération de réhabilitation visant à renforcer la mixité sociale du cœur de ville. Le projet consiste en la réhabilitation des immeubles existants, la démolition d'une partie de bâtiment et la transformation des parties privatives en 50 logements avec deux salles d'activité au rez-de-chaussée, ainsi que la déminéralisation de l'ilot central de stationnements pour y créer des espaces verts et diminuer l'impact visuel des parkings.

En effet, outre la restructuration du site pour transformer des locaux de bureaux désormais vacants en logements inscrits dans une politique de mixité sociale en cœur de ville, le projet vise également à supprimer l'îlot de chaleur constitué par la nappe de stationnements actuels. Ainsi, une revalorisation du cœur d'îlot est prévue grâce à la diminution du nombre de stationnements, le remplacement des enrobés par des matériaux perméables et la plantation d'essences d'arbres et d'espaces végétalisés au niveau du parking mais également sur la totalité de la surface actuelle du cœur d'îlot. Ce projet permettra de proposer de nouveaux usages de cet espace, gage de qualité pour les futurs locataires, grâce à du mobilier urbain inséré dans un paysage végétalisé.

Enfin, la construction d'un bâtiment supplémentaire de 31 logements s'inscrit dans une démarche d'optimisation des consommations foncières en réemployant un site déjà minéralisé et en valorisant les constructions en hauteur en faveur de la création d'espaces verts et de mobilités douces.

Ce programme, toutes tranches confondues, s'inscrit dans une démarche auprès de CERQUAL pour l'atteinte d'une performance BBC Rénovation sur le présent projet mais également l'obtention d'un label NF HABITAT HQE sur le bâtiment neuf avec une performance ICénergie -10%.

Nous sommes au stade d'engagement et l'équipe de la DDP est pleinement mobilisée avec pour objectif :

Livraison prévisionnelle : fin 2027

- Réhabilitations : 4 M€ investis en 2024

> **Principaux chiffres**

228 logements livrés
364 logements mis en chantier

Besançon Avenue Fontaine Argent
97 logements réhabilités
Livraison avril 2024

Besançon Tours de l'Amitié
131 logements réhabilités
Livraison décembre 2024

> **Fonds national des aides à la pierre : 3 opérations subventionnées**

Suite aux dispositions mises en place par l'État pour encourager les réhabilitations globales, Loge.GBM a engagé 3 réhabilitations en 2024 -hors ANRU- concernant 174 logements. Plus de 700 K€ de subventions « FNAP » ont été accordées pour les opérations suivantes :

Rue de Vesoul à Besançon
160 logements
Maitre d'œuvre : ARCHI+TECH

Chemin des Montarmots à Besançon
8 logements
Maître d'œuvre : Espace INGB

Rue des Sapins à Besançon
6 logements
Maître d'œuvre : Espace INGB

Les principales conditions pour obtenir une subvention relative à cette aide FNAP :

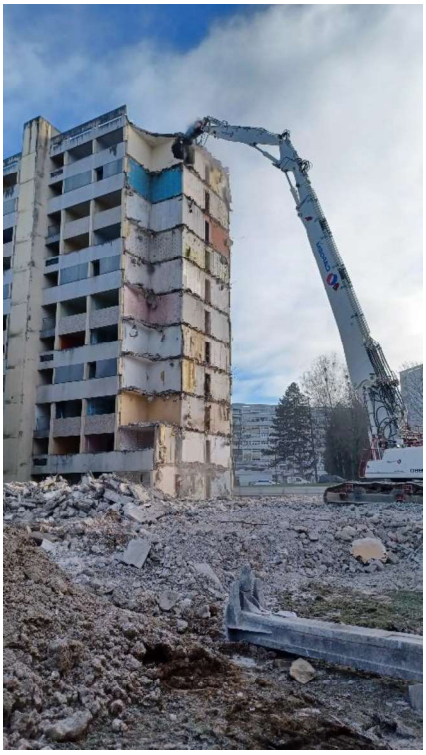
- Un accord locatif positif de réhabilitation à obtenir,

- Des DPE des logements avant travaux classés F ou G (voire E) et classés B ou C après réhabilitation,
- Des travaux conséquents attestant d'une réhabilitation globale.

Poursuite du NPNRU de Grand Besançon Métropole

Loge.GBM est pleinement engagé dans le vaste projet de renouvellement urbain du quartier de Planoise qui associe la démolition d'immeubles, des réhabilitations lourdes et énergétiques et l'aménagement d'espaces extérieurs.

1 190 logements démolis représentant un investissement de 37 millions d'euros, telle est une des mesures du NPNRU engagé par Grand Besançon Métropole et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sur le quartier de Planoise. Un programme ambitieux dont Loge.GBM est un partenaire majeur avec à terme la démolition de 552 logements.
La mutation du quartier passe donc par la dé-densification afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie au travers de nouveaux aménagements et de projets à vocation économique, tels que la future Coopérative du numérique.



Ainsi en février 2024, dans le secteur Van Gogh, s'est achevée la déconstruction des 18 logements 3 rue Picasso. Ces démolitions s'inscrivent dans une démarche vertueuse d'économie circulaire : les opérations de curage des logements ont eu lieu au préalable avec démontage et tri des matériaux hors béton ; le béton est quant à lui réutilisé au besoin sur site pour combler les dénivelés.

Par ailleurs, le chantier de démolition des 220 logements de la barre Epoisses située 2-4 rue de Picardie, 1-3 rue de Franche-Comté et 1 rue de Champagne a démarré en mai 2024. Cet ensemble immobilier, construit en 1965 laissera place à de nouveaux usages après la remise en état du site.
Les travaux se termineront à la fin du 1er semestre 2025.

Zoom sur la reconstruction de 20 logements avenue Ile de France

Cette opération de construction a démarré fin 2024. Située à l'angle de l'avenue Ile de France et de la rue d'Artois à Besançon au sein du quartier de Planoise à Besançon, cette opération s'inscrit au titre de la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU.
Le terrain d'assiette de l'opération a fait préalablement l'objet d'une cession avec la collectivité dans le cadre d'échanges fonciers : le terrain a été rendu disponible après une recomposition foncière menée dans le cadre du PRU 1 avec les démolitions d'un bâtiment de logements par Habitat 25 et de l'ancienne école appartenant à la Ville de Besançon.

Ainsi, la volonté exprimée dans la convention NPNRU, de reconstruire sur ce site du logement PLUS, doit permettre l'accueil de familles dans des logements individuels à proximité des commerces et services : école, collège, crèche, tram etc.

Le projet se répartit en deux sous-ensembles :

- Sur la plateforme haute du terrain dont l'accès se fait par la rue d'Artois, se développent 10 logements individuels en bande (7 T4 et 3 T5), 5 sur l'arrière du terrain et les 5 autres en surplomb de l'avenue Ile de France.
  Chaque logement dispose d'un espace vert privatif, de 2 places de stationnement dont une couverte par carport et d'un local de rangement.

- Sur la plateforme basse accessible depuis l'avenue Ile de France est prévu un petit bâtiment collectif de type R+2 comportant 10 logements (2 T2, 6 T3 ,2 T4) implantés en fond de parcelle permettant ainsi de libérer une emprise foncière disponible en front de l'avenue Ile de France pour un futur projet non dédié au locatif social.
  Les 4 logements du rez-de-chaussée disposent d'un espace vert privatif.
  Les logements en étage bénéficient d'un balcon ou d'une terrasse à l'exception de 3 logements.
  Le stationnement est assuré par 10 places de parking en aérien.

Le programme sera raccordé au chauffage urbain et sera labellisé RE 2020 avec Icénergie -10 %.

Livraison prévisionnelle : novembre 2026

Zoom sur le lancement de la réhabilitation de 66 logements avenue Ile de France à Besançon

La réhabilitation des 66 logements avenue Ile de France à Besançon a débuté en fin d'année 2023. Il s'agit d'une réhabilitation présentant de forts enjeux dans le cadre du NPNRU de Planoise qui vise le label Effinergie rénovation. Le marché de travaux a été attribué à l'entreprise générale Bouygues Bâtiment Nord Est. L'ensemble des travaux réalisés permettra d'améliorer le confort de vie et le confort thermique des résidents, mais également d'offrir une nouvelle image à ce bâtiment très visible du fait de sa hauteur (R+14) construit dans les années 70.

Le Cabinet d'architecte Thierry Barreau accompagne Loge.GBM sur cet ambitieux projet de réhabilitation (montage du projet et suivi du chantier). En concertation avec les locataires, Loge.GBM a conçu un programme de rénovation intégrant à la fois les préoccupations d'amélioration thermique formulées par les habitants, mais également de nombreuses attentes en termes d'amélioration des équipements, de sécurité et d'embellissement des bâtiments.

BBC

La revalorisation architecturale de cet immeuble sera complétée par la résidentialisation de l'ensemble, permettant de redonner de nouveaux usages à ce secteur du quartier de Planoise.

Livraison prévisionnelle : mai 2025

> Résidentialisations des espaces extérieurs

Loge.GBM s'attache depuis de nombreuses années à bâtir des lieux de vie où les locataires se sentent bien chez eux, mais également où ils puissent profiter d'espaces extérieurs agréables et conviviaux.

En 2024, Loge.GBM a engagé les travaux de résidentialisation sur 5 sites parties intégrantes du NPNRU représentant plus de 500 logements et un investissement global de 2,4 M €. Sur la base du travail effectué conjointement avec les habitants et en articulation avec les aménagements publics, Loge.GBM a engagé la phase opérationnelle de ces résidentialisations. Les actions portent sur tout ou partie des thématiques suivantes : espaces verts, aires de convivialité, stationnements, locaux pour les poubelles, éclairages, cheminements piétons ou encore garage à vélos.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

(article L.225-37 du Code de Commerce)

Conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le Conseil d'administration a établi le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion.

I. Dirigeants, administrateurs, commissaires aux comptes, censeurs

Par délibération en date du 18 septembre 2020, le Conseil d'administration a opté pour la séparation des fonctions de président et de directeur général.

La Présidente du Conseil d'administration, Madame Carine MICHEL a été désignée par délibération du conseil d'administration du 18 septembre 2020, pour la durée de son mandat d'administrateur.

La directrice générale, Madame Isabelle MARQUES a été désignée par délibération du Conseil d'administration du 18 septembre 2020, pour une durée indéterminée.

La directrice générale déléguée, Madame Martine ERRBAI a été désignée par délibération du Conseil d'administration du 20 décembre 2022 , pour une durée déterminée de 3 ans.

Nom de la directrice générale	**Durée mandat**	**Date du CA**
Isabelle MARQUES	Indéterminée	18/09/2020
Nom de la directrice générale déléguée	**Durée mandat**	**Date du CA**
Martine ERRBAI	3 ans	20/12/2022

1.1. Limitation de pouvoirs

Aucune limitation de pouvoirs n'a été apportée.

1.2. Mandats des administrateurs, commissaires aux comptes et censeurs

Le tableau ci-dessous récapitule les mandats des administrateurs et commissaires aux comptes, censeurs.

ADMINISTRATEURS - DESIGNATION - RENOUVELLEMENT - MANDAT - DUREE

Noms des commissaires aux comptes	**Durée mandat**		
	Statuts	**Nomination**	**Renouvellement**
Titulaire : SEMAPHORES AUDIT	6 ans	AGO du 21 juin 2019	AGO en 2025
Suppléant : ALPHA EXPERTS	6 ans	AGO du 21 juin 2019	AGO en 2025

1.3. Autres mandats

Le tableau récapitule les différents mandats ou fonctions exercés par les différents mandataires sociaux.

DIRIGEANTS – ADMINISTRATEURS – COMMISSAIRES AUX COMPTES – CENSEURS

- **Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024**

Administrateurs

Nom du mandataire	Qualité ou fonctions	Nom de la société
M. François BUREAU	1. Administrateur	1. loge.GBM
M. Pierre DE LA RONDE	1. Administrateur représentant d'ADESTIA	1. MONTELIMAR AGGLOMERATION HABITAT
	2. Administrateur	2. SAEM SARREGUEMINES CONFLUENCE HABITAT
	3. Administrateur	3. SAEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN
	4. Administrateur représentant d'ADESTIA	4. SEM IMMOBILIERE DE RAMBOUILLET – SEMIR
	5. Administrateur représentant d'ADESTIA	5. SAEM DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE TARBES – SEMI TARBES
	6. Administrateur représentant d'ADESTIA	6. loge.GBM
	7. Représentant d'ADESTIA, membre du conseil de surveillance	7. COOP CHARENTE MARITIME HABITAT
	8. Membre du Directoire	8. TERRE ET MER HABITAT
	9. Administrateur représentant d'ADESTIA	9. SAIEM DE SAINT JEAN CAP FERRAT
	10. Administrateur représentant d'ADESTIA	10. YSALIA 3
M. René BLAISON	1. Administrateur	1. loge.GBM
M. Yannick POUJET	1. Administrateur	1. SYBERT
	2. Administrateur	2. loge.GBM
Mme Carine MICHEL	1. Présidente	1. loge.GBM
Mme Marie ETEVENARD	1. Administrateur	1. loge.GBM
	2. Société d'Equipement du département du Doubs Sedia	2. Sedia
Mme Myriam LEMERCIER	Démissionnaire	
M. André TERZO	1. Administrateur	1. loge.GBM

Nom du mandataire	Qualité ou fonctions	Nom de la société
M. Pascal ROUTHIER	1. Administrateur 2. Administrateur 3. Administrateur 4. Administrateur	1. loge.GBM 2. Territoire 25 3. HABITAT 25 4. SACHA (société de coordination)
M. Florent BAILLY	1. Administrateur	1. loge.GBM
M. Damien HUGUET	1. Administrateur	1. loge.GBM
M. Abdul ATRACH	1. Administrateur	1. loge.GBM
M. Laurent DEANTONI HUBLER	1. Administrateur	1. loge.GBM

Censeurs

Nom du mandataire	Qualité ou fonctions	Nom de la société
Mme Virginie MENIGOZ	1. Censeur 2. Admistrateur 3. Commissaire du gouvernement	1. loge.GBM 2. Soliha 3. HABITAT 25
M. Robert STEPOURJINE	1. Censeur 2. Administrateur	1. loge.GBM 2. loge.GBM
M. Frédéric LECONTE	1. Admistrateur 2. Admistrateur 3. Admistrateur 4. Admistrateur 5. CENSEUR	1. SODEB 2. SMVIH 3. SEM SUD DEVELOPPEMENT 4. OFFICE PUBLIC DE LA HAUTE SAÔNE 5. loge.GBM
M. François LAIGNEAU	1. Administrateur 2. Censeur 3. Administrateur 4. Administrateur 5. Représentant CDC 6. Censeur 7. Représentant CDC 8. Administrateur 9. Représentant CDC 10. Admistrateur	1. SCIC HLM La Maison pour Tous 2. loge.GBM 3. ADIL 4. HABITAT 25 5. SYNNOV DECHETS 6. NEOLIA 7. AUDAB 8. SAC SACHA 9. Saline Royale d'Arc-et-Senans 10. AKTYA

II. Conventions réglementées

Rappel de la définition des conventions réglementées.

Ces conventions sont celles conclues, directement ou par personnes interposées, entre la société et les personnes suivantes :

- La Directrice Générale
- L'un des directeurs généraux délégués s'il en existe
- L'un des administrateurs
- L'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%.

Il en est de même des conventions auxquelles une de ces personnes est indirectement intéressée. C'est notamment le cas lorsque cette personne tire profit de la convention sous quelque forme que ce soit (pécuniaire ou non : la convention concernée peut par exemple porter sur une modification du contrat de travail d'un administrateur ou une demande de brevet déposée par le Président).

Sont également réglementées, les conventions intervenant entre la société et une entreprise si le Directeur général ou l'un des administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

En vue de renforcer, la transparence au sein des sociétés anonymes, les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs, dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice doivent désormais être examinées chaque année par le Conseil d'administration (C. com. Art L225-40-1 et L225-88-1 nouveaux ; décret 2015-545 du 18 mai 2015)

Il est important de souligner que « examen » ne veut pas dire « nouvelle autorisation ». Il s'agit seulement de réexaminer les modalités d'exécution de la convention (notamment, les conditions financières).

Il convient toutefois, que l'examen de chaque convention soit « motivé ».

La SEM n'a pas de conventions à relater à ce titre.

-

III. Délégation en cours de validité

Néant

-

IV. Gouvernance

LOGE.GBM

Société anonyme au capital de 13 677 872 €

Siège social : 6 Rue André Boulloche

R.C.S : 493 017 826 R.C.S Besançon

Rapport du Commissaire aux Comptes

sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Sémaphores Audit SA
SA au capital de 200 000 €
Société de Commissariat aux comptes • Membre de la Compagnie Régionale de Paris
Bureau : Immeuble Le Green • 241 rue Garibaldi • 69422 Lyon cedex 03 • Tél. 04 78 63 78 50
Siège social : 20/24 rue Martin Bernard • 75013 Paris • Tél. 01 53 62 70 00
337 630 792 RCS Paris • Numéro d'identification intracommunautaire FR 55 337 630 792
Une société du Groupe Alpha
BORDEAUX • LILLE • LYON • MARSEILLE • METZ • MONTPELLIER • NANTES • NOUMÉA • ORLÉANS • PARIS • ROUEN • SAINT-DENIS DE LA RÉUNION • TOULOUSE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2024

À l'Assemblée Générale de la société anonyme LOGE.GBM,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société anonyme LOGE.GBM relatifs à l'exercice clos le 31/12/2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 01/01/2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- **Provision pour gros entretien**

  La société constitue une provision pour gros entretien telle que décrite dans la note 3.7. de l'annexe aux comptes annuels. Nous avons apprécié la conformité de la méthode comptable utilisée avec le règlement n° 2015-04 de l'ANC, examiné les données significatives utilisées et vérifié la durée de renouvellement retenue et le caractère raisonnable des estimations contenues dans ce plan. Nous avons vérifié le caractère approprié de cette méthode et son application.

- **Provision pour dépréciation des créances douteuses**

  La société constitue des dépréciations de ses créances clients selon les modalités décrites dans la note 3.4 de l'annexe aux comptes annuels. Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société sur la base des éléments disponibles à ce jour, à sa conformité avec la réglementation et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondage l'application de cette approche.

- **Opérations de démolition**

  Le point 3.8 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux opérations de démolition. Nous avons examiné le caractère approprié des méthodes comptables retenues, pour la comptabilisation des produits et dépenses liées, la prise en compte d'amortissements exceptionnels éventuels et, le cas échéant, l'évaluation des provisions.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise.

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités du (des) commissaire(s) aux comptes relatifs à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon, le 26 mai 2025

Le Commissaire aux comptes
SEMAPHORES AUDIT Représenté par

Marielle PERRON-DUPUY
Associée

Bilan.

2.1.1 BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF					Exercice N - 1
		brut	Amort. & Dépréc.	Net	Totx partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	COMPTES DE CAPITAUX				**0,00**	**0,00**
109 (SEM)	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				**29 920,56**	**8 597,32**
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	936 100,67	906 180,11	29 920,56		8 597,32
21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**				**251 047 389,73**	**241 828 878,98**
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués,bâtis	32 411 524,49	280 000,00	32 131 524,49		33 406 103,08
212	Agencements et aménagements de terrains	194 132,02	194 132,02	0,00		0,00
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	350 022 957,20	147 235 690,13	202 787 267,07		191 062 985,64
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	44 300 228,99	29 912 275,05	14 387 953,94		15 616 479,67
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	3 071 167,70	1 885 636,02	1 185 531,68		1 245 764,12
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo. corpor.	1 993 927,11	1 438 814,56	555 112,55		497 546,47
221-222-223	Immeubles en location-vente, location attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		
23	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS**				**14 290 510,54**	**19 641 565,87**
2312	Terrains	101 220,49	0,00	101 220,49		281 694,99
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	14 231 208,11	71 262,00	14 159 946,11		19 330 526,94
238	Avances et acomptes versés sur commandes	29 343,94	0,00	29 343,94		29 343,94
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				**508 538,09**	**508 534,09**
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	7 720,00	0,00	7 720,00		7 716,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		
272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		
2741	Prêts participatifs	114 803,00	0,00	114 803,00		114 803,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	6 249,10	0,00	6 249,10		6 249,10
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	379 765,99	0,00	379 765,99		379 765,99
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	**447 800 348,81**	**181 923 989,89**	**265 876 358,92**	**265 876 358,92**	**261 987 576,26**
3 (net du 319, 339, 359)	**STOCKS ET EN-COURS**				**1 008 131,84**	**961 552,66**
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		
33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		770 902,16
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	1 010 231,84	2 100,00	1 008 131,84		190 650,50
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		
37	Im. Acq. par résolut° de vente, adjudicat° ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		
409	**FOURNISSEURS DÉBITEURS**	319 672,62	0,00	319 672,62	**319 672,62**	**912 144,05**
	CREANCES D'EXPLOITATION				**22 931 376,75**	**25 217 190,14**
	Créances clients et cptes ratt. (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	3 408 366,47	0,00	3 408 366,47		3 364 213,26
412	Créances sur acquéreurs	1 491,72	0,00	1 491,72		1 491,72
413-414	Clients - autres activités	281 457,00	0,00	281 457,00		
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		
416	Clients douteux ou litigieux	8 855 102,24	8 855 102,24	0,00		
418	Produits non encore facturés	1 668 186,37	0,00	1 668 186,37		2 682 079,76
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	0,00	0,00	0,00		784 048,05
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	17 571 875,19	0,00	17 571 875,19		18 385 357,35
	CREANCES DIVERSES (3)				**860 718,74**	**563 347,23**
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00	0,00	0,00		
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non vers	0,00	0,00	0,00		
46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	860 718,74	0,00	860 718,74		563 347,23
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		
50	**VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT**	0,00	0,00	**0,00**	**0,00**	
	DISPONIBILITES				**18 216 570,59**	**15 986 787,97**
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		
515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		
516	Comptes de placement court terme	5 540 705,07		5 540 705,07		5 392 503,47
5188	Intérêts courus à recevoir	7 863,26		7 863,26		6 308,65
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	12 668 002,26		12 668 002,26		10 587 975,85
53-54	Caisse et régies d'avances et accréditifs	0,00		0,00		
486	**Charges constatées d'avance**	**563 249,87**		**563 249,87**	**563 249,87**	**416 735,27**
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	**52 756 922,65**	**8 857 202,24**	**43 899 720,41**	**43 899 720,41**	**44 057 757,32**
481	**Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)**	0,00		0,00	**0,00**	
169	**Primes de remboursement des obligations (IV)**	0,00		0,00	**0,00**	
476	**Différences de conversion Actif (V)**	0,00		0,00	**0,00**	
	TOTAL GENERAL (I +II + III + IV + V)	**500 557 271,46**	**190 781 192,13**	**309 776 079,33**	**309 776 079,33**	**306 045 333,58**

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

2.2.1 BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte	PASSIF	Exercice N		Exercice N-1
		Détail	Totaux partiels	
1	2	3	4	5
10	**CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES**		**64 773 133,22**	**64 773 133,22**
101-104-105 (sociétés)	**Capital**		**61 209 766,49**	**61 209 766,49**
1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		
10133-1014	Capital (actions simples)	13 677 872,00		13 677 872,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		
104	Primes d'émission, de fusion et d'apport	47 531 894,49		47 531 894,49
105	Ecarts de réévaluation	0,00		
102-103 (OPH)	**Dotation**		**0,00**	**0,00**
102	Dotations	0,00		
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		
106	**Réserves :**		**3 563 366,73**	**3 563 366,73**
1061 (sociétés)	Réserve légale	1 537 647,20		1 537 647,20
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		
10671	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	0,00		
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		
10685	Réserves sur cessions immobilières	0,00		
106851	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	0,00		
10688	Réserves diverses	2 025 719,53		2 025 719,53
106881	*dont relevant du SIEG (depuis 2021)*	0,00		
11	**REPORT À NOUVEAU (a)**	8 216 825,15	**8 216 825,15**	**7 797 685,16**
(SEM)	*dont relevant de l'activité agréée depuis 2016*	8 927 767,79		8 473 142,16
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
12	**RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)**	481 270,40	**481 270,40**	**419 139,99**
(SEM)	*dont relevant de l'activité agréée*	690 684,72		**444 706,89**
	dont relevant du SIEG	690 684,72		0,00
	Montant brut / Inscrit au résultat			
13	**Subventions d'investissement** 63 492 189,15 / 19 354 214,35	44 137 974,80	**44 137 974,80**	**40 026 524,61**
14	**PROVISIONS REGLEMENTEES**		**0,00**	**0,00**
145	Amortissements dérogatoires	0,00		
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**117 609 203,57**	**117 609 203,57**	**113 016 482,98**
1671	**Titres participatifs**	0,00	**0,00**	
	TOTAL FONDS PROPRES	**117 609 203,57**	**117 609 203,57**	**113 016 482,98**
15	**PROVISIONS**		**2 204 215,23**	**2 556 076,39**
151	Provisions pour risques	269 026,00		424 000,00
1572	Provisions pour gros entretien	1 609 166,65		1 590 139,38
153-158	Autres provisions pour charges	326 022,58		541 937,01
	TOTAL PROVISIONS (II)	**2 204 215,23**	**2 204 215,23**	**2 556 076,39**
	DETTES FINANCIERES (1)		**173 183 148,07**	**170 895 629,46**
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		
163	Emprunts obligataires	0,00		
164	**Emprunts auprès des Etablissements de crédit :**			
1641	Caisse des Dépots et Consignations	157 445 135,10		156 020 657,16
1642	C.G.L.L.S	0,00		
1647	Prêts de l'ex caisse des prêts HLM	0,00		
1648	Autres établissements de crédit	10 684 663,15		10 057 430,44
165	**Dépôts et cautionnements reçus :**			
1651	Dépôts de garantie des locataires	2 323 661,82		2 325 538,31
1654	Redevances (location-accession)	1 162,67		1 262,67
1658	Autres dépôts	0,00		
	Emprunts et dettes financières diverses :			
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		
1675	Emprunts participatifs	0,00		
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		
519	Concours bancaires courants	35,03		158,65
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	2 728 490,30		2 490 582,23
16883	Intérêts compensateurs	0,00		
229	**Droits des locataires - acquereurs, des locataires attributaires ou des affectants**		**0,00**	**0,00**
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		
2291-2292	Autres droits	0,00		
419	**Clients créditeurs**		**434 770,68**	**1 467 094,90**
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	408 149,43		1 368 339,75
autres 419	Autres	26 621,25		98 755,15
	DETTES D'EXPLOITATION		**8 396 713,51**	**7 671 200,39**
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	5 905 503,48		5 413 521,29
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 491 210,03		2 257 679,10
	DETTES DIVERSES		**2 570 342,37**	**1 804 812,42**
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	2 446 406,50		1 643 333,31
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - versements reçus sur augmentation de capital	0,00		
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en GIE	0,00		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	164,64		36 699,51
4615	Opérations d'aménagement	0,00		
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	123 771,23		124 779,60
487	**Produits constatés d'avance**		**5 377 685,90**	**8 634 037,04**
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	5 377 685,90		8 634 037,04
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		
	TOTAL DETTES (III)	**189 962 660,53**	**189 962 660,53**	**190 472 774,21**
477	**Différences de conversion Passif (IV)**	**0,00**	**0,00**	
	TOTAL GENERAL (I + 1BIS+II + III + IV)	**309 776 079,33**	**309 776 079,33**	**306 045 333,58**
	(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes			
	(1) Dont à plus d'un an		164 169 283,04	162 405 956,46
	Dont à moins d'un an		9 013 865,03	8 489 673,00

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Compte de Résultat.

N° de compte	CHARGES	exercice N				Exercice N-1	
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	Dont secteur agréé (spécifique SEM)	Totaux partiels	Dont secteur agréé (spécifique SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**46 126 708,46**	**41 910 535,75**	**46 491 802,58**	**42 263 128,24**
60-61-62 (net de 609,619,629)	**Consommations de l'exercice en provenance des tiers**			**19 367 904,14**	**17 539 044,77**	**20 103 825,96**	**18 184 565,48**
60 (net de 609)	**Achats stockés :**						
601	Terrains		2 531,15	2 531,15	2 531,15	131 336,77	131 336,77
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00		
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudicat° ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00		
603	**Variation des stocks :**						
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00		
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00		
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudicat° ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00		
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		44 048,04	44 048,04	44 048,04	306 338,02	306 338,02
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00		
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00		
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00	4 537,30	4 537,30
606	Achats non stockés de matières et fournitures	4 315 445,19	412 659,55	4 728 104,74	4 359 788,15	5 366 351,72	5 198 806,58
61-62 (net de 619-629)	**Services extérieurs :**						
611	*Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)*	3 837 268,87	740 596,01	4 577 864,88	3 951 004,36	4 594 335,22	3 876 953,70
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		68 450,14	68 450,14	68 450,14	6 970,14	6 970,14
613	Locations		106 893,23	106 893,23	99 138,86	97 919,12	90 430,06
614	Charges locatives et de copropriétés		216 432,90	216 432,90	194 118,61	181 127,64	165 840,77
6151 (OPHLM) / 61521 (SE	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	515 198,12	852 632,56	1 367 830,68	1 241 479,67	1 313 115,19	1 176 569,26
6152 (OPHLM) / 61523 (SEM	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	3 485 318,65	3 485 318,65	3 194 970,69	3 431 217,87	2 983 328,21
6156	Maintenance		105 202,03	105 202,03	97 570,35	79 882,86	73 770,13
6158	Autres travaux d'entretien	512 550,37	50 169,04	562 719,41	506 778,46	647 344,30	533 778,73
616	Primes d'assurances		1 259 888,33	1 259 888,33	1 154 628,27	1 210 730,26	1 119 676,83
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	290 435,80	290 435,80	269 366,68	150 188,86	138 696,22
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 049 244,78	1 049 244,78	986 321,65	918 560,96	863 406,91
623	Publicité, publications, relations publiques		37 112,83	37 112,83	34 516,52	56 564,22	52 459,46
625	Déplacements, missions et réceptions		36 164,06	36 164,06	33 731,53	56 553,37	52 110,25
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		25 687,00	25 687,00	25 687,00	27 538,00	27 538,00
6285	Redevances		495 544,94	495 544,94	459 596,56	505 130,45	466 477,25
Autres comptes 61 62	Autres	544 595,00	363 835,55	908 430,55	815 318,08	1 018 083,69	915 540,89
63	**Impôts, taxes et versements assimilés**			**7 359 133,19**	**6 521 569,29**	**7 673 982,72**	**6 850 787,53**
631-633	Sur rémunérations	135 070,70	489 311,40	624 382,10	573 352,42	610 427,52	558 664,53
63512	Taxes foncières	0,00	5 005 491,48	5 005 491,48	4 412 605,48	5 252 540,92	4 680 777,92
autres 635-637	Autres	1 657 873,21	71 386,40	1 729 259,61	1 535 611,39	1 811 014,28	1 611 345,08
64	**Charges de personnel**			**7 047 364,53**	**6 473 758,43**	**6 870 438,68**	**6 288 876,60**
641-6481	Salaires et traitements	1 234 405,10	3 633 901,71	4 868 306,81	4 468 996,36	4 745 004,27	4 339 059,88
645-647-6485	Charges sociales	469 590,83	1 709 466,89	2 179 057,72	2 004 762,07	2 125 434,41	1 949 816,72
681	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**			**11 792 811,12**	**10 824 925,68**	**10 895 925,53**	**10 048 535,45**
6811-6812-6816-6817	**Dotations aux amortissements et dépréciations :**						
68111 (sauf 681118) - 6811	Immobilisations locatives		9 081 820,81	9 081 820,81	8 467 642,93	8 977 945,82	8 344 267,77
Autres 6811	Autres immobilisations		123 208,31	123 208,31	110 763,37	150 741,89	138 710,48
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00		
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00		
68173	Dépréciations des stocks et en cours		0,00	0,00	0,00		
68174	Dépréciations des créances		1 137 589,33	1 137 589,33	1 076 660,43	563 891,89	557 770,19
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			0,00			
68157	Provisions pour gros entretien		1 406 166,67	1 406 166,67	1 129 026,73	1 135 060,65	944 727,00
Autres 6815	Autres provisions		44 026,00	44 026,00	40 832,22	68 285,28	63 060,01
65 (sauf 655)	**Autres charges de gestion courante**			**559 495,48**	**551 237,58**	**947 629,69**	**890 363,18**
654	Pertes sur créances irrécouvrables		503 822,40	503 822,40	499 603,20	892 944,18	839 862,20
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	55 673,08	55 673,08	51 634,38	54 685,51	50 500,98
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**		0,00	**0,00**	**0,00**		
66	**CHARGES FINANCIERES**			**5 150 212,32**	**5 115 068,85**	**4 145 311,27**	**4 105 405,99**
686	**Dotat° aux amortissements, dépréciat° et provis° - charges financières**		0,00	0,00	0,00	116,91	107,96
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00		
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		5 150 000,32	5 150 000,32	5 114 872,14	4 145 152,62	4 105 259,48
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00	-116,91	-107,96
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00		
66114	Accession à la propriété - financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00		
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00		
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00		
667	**Charges nettes sur cession de valeur mobilières de placement**		0,00	0,00	0,00		
664-665-666-668	**Autres charges financières**		212,00	212,00	196,71	158,65	146,51
67	**CHARGES EXCEPTIONNELLES**			**4 581 666,53**	**4 507 540,19**	**4 815 051,13**	**4 740 994,73**
671	**Sur opérations de gestion**		189 492,21	189 492,21	175 284,73	87 138,89	81 089,80
	Sur opérations en capital :			**4 291 912,95**	**4 231 994,09**	**3 897 123,47**	**3 829 116,16**
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 515 459,44	1 515 459,44	1 499 913,02	2 117 136,43	2 117 136,43
678	Autres charges exceptionnelles		2 776 453,51	2 776 453,51	2 732 081,07	1 779 987,04	1 711 979,73
687	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :**			**100 261,37**	**100 261,37**	**830 788,77**	**830 788,77**
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		100 261,37	100 261,37	100 261,37	830 788,77	830 788,77
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00		
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00		
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)**		0,00	**0,00**	**0,00**		
695	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**		0,00	**0,00**	**0,00**		
	TOTAL DES CHARGES	**13 221 997,39**	**42 636 589,92**	**55 858 587,31**	**51 533 144,79**	**55 452 164,98**	**51 109 528,96**
	Solde créditeur = Bénéfice			**481 270,40**	**690 684,72**	**419 139,99**	**454 625,77**
	dont relevant du SIEG						
	dont ne relevant pas du SIEG						
	TOTAL GENERAL			**56 339 857,71**	**52 223 829,51**	**55 871 304,97**	**51 564 154,73**

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT [PRODUITS]

N° de compte	PRODUITS	Exercice N			Exercice N-1	
		Détail	Totaux partiels	Dont secteur agréé	Totaux partiels	Dont secteur agréé
1	2	3	4		5	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**48 023 739,47**	**44 000 345,43**	**48 383 682,52**	**44 257 842,76**
70 (net de 709)	**Produits des activités**		**44 417 900,83**	**40 544 879,34**	**43 799 720,49**	**39 974 083,70**
7011	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00		
7012-7013	Ventes d'immeubles batis	0,00		0,00		
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00		
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00		
703	Récupération des charges locatives	11 915 957,24		10 621 021,28	12 610 610,54	11 310 847,93
702/704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	2 532 323,22		14 711,42	2 491 131,63	14 471,60
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	25 640 832,26		25 590 968,87	24 324 616,10	24 317 979,99
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	44 669,00		44 669,00	125 487,85	125 487,85
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 720 783,07		2 720 753,07	2 409 934,57	2 408 876,57
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00		0,00		
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	- Autres	1 153 397,34		1 150 635,16	1 535 294,53	1 494 449,98
705	**Produits de concession d'aménagement**	0,00		0,00		
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00		
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00		0,00		
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00		
7064	Prestations de maitrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00		
7065	Syndic de copropriétés	0,00		0,00		
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00		
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00		
70672	Gestion des prêts	0,00		0,00		
7068	Autres prestations de services	0,00		0,00		
708	Produits des activités annexes :				52 040,00	52 040,00
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	52 310,50		52 310,50		
autre 708	Autres	357 628,20		349 810,04	250 605,27	249 929,78
71	**Production stockée (ou destockage)**		**46 579,18**	**46 579,18**	**445 451,72**	**445 451,72**
7133	Immeubles en cours	-770 902,16		-770 902,16	445 451,72	445 451,72
7135	Immeubles achevés	817 481,34		817 481,34		
72	**Production immobilisée**		**347 879,50**	**347 879,50**	**165 980,00**	**165 980,00**
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00		
721 Autres 722	Autres productions immobilisées	347 879,50		347 879,50	165 980,00	165 980,00
74	**Subventions d'exploitation**		**205 850,95**	**199 533,37**	**335 103,77**	**312 307,09**
742	Primes à la construction	0,00		0,00		
743	Subventions d'exploitation diverses	205 850,95		199 533,37	335 103,77	312 307,09
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00		
781	**Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions**		**1 710 348,99**	**1 595 597,90**	**2 489 081,32**	**2 237 077,77**
78157	Provisions pour gros entretien	1 387 139,40		1 290 406,06	1 595 060,05	1 394 666,72
78174	Dépréciations de créances	266 278,11		252 390,35	885 809,27	834 827,44
Autres 781	Autres reprises	56 931,48		52 801,49	8 212,00	7 583,61
791	**Transferts de charges d'exploitation**	492 186,44	**492 186,44**	**471 761,60**	**304 057,64**	**286 982,20**
7583	**Produit du dispositif de lissage de la CGLLS**	687 240,00	**687 240,00**	**687 240,00**	**744 272,00**	**744 272,00**
751-754-7581-7582-7588	**Autres produits**	115 753,58	**115 753,58**	106 874,54	**100 015,58**	**91 688,28**
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	**0,00**	0,00		
	PRODUITS FINANCIERS		**184 775,87**	**184 775,87**	**224 935,56**	**224 935,56**
761	**De participations** (2)		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
7611	Revenus des actions	0,00		0,00		
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	0,00		0,00		
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00		0,00		
762	**D'autres immobilisations financières** (2)		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00		
Autres 762	Autres	0,00		0,00		
763-764	**D'autres créances et valeurs mobilières de placement**	0,00	**0,00**	**0,00**		
765-766-768	**Autres (2)**	184 775,87	**184 775,87**	**184 775,87**	**224 935,56**	**224 935,56**
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**	0,00	**0,00**	**0,00**		
796	**Transfert de charges financières**	0,00	**0,00**	**0,00**		
767	**Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement**	0,00	**0,00**	**0,00**		
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		**8 131 342,37**	**8 038 708,21**	**7 262 686,89**	**7 081 376,41**
771	**Sur opérations de gestion**	654 032,18	**654 032,18**	**649 429,63**	**1 498 229,00**	**1 470 615,23**
	Sur opérations en capital :		**7 090 327,24**	**7 063 256,08**	**5 656 360,56**	**5 610 761,18**
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 723 591,30		1 723 591,30	1 812 034,00	1 812 034,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1 252 611,02		1 246 315,39	1 233 834,38	1 233 033,88
778	Autres	4 114 124,92		4 093 349,39	2 610 492,18	2 565 693,30
787	**Reprises sur dépréciations et provisions**	386 982,95	**386 982,95**	**326 022,50**	**108 097,33**	
797	**Transferts de charges exceptionnelles**	0,00	**0,00**	**0,00**		
	TOTAL DES PRODUITS	**56 339 857,71**	**56 339 857,71**	**52 223 829,51**	**55 871 304,97**	**51 564 154,73**
	Solde débiteur = perte		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		**56 339 857,71**	**52 223 829,51**	**55 871 304,97**	**51 564 154,73**

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z