



Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n° 8 incluse et à partir de la question n° 12), M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 2 et jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne BENEDETTO (jusqu'à la question n° 11 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 9), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 2), M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 11 et jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 8 et jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 9), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 8)

Secrétaire :

Jamal Eddine LOUHKIAR

Étaient absents :

Mme Nadia GARNIER, Mme Karima ROCHDI

Procurations de vote :

Mme Frédérique BAEHR à M. Nicolas BODIN (à partir de la question n° 9 et jusqu'à la question n° 11 incluse), M. Guillaume BAILLY à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM (à compter de la question n° 12), Mme Julie CHETTOUH à Mme Marie ZEHAF (pour la question n° 8), M. Sébastien COUDRY à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME (à compter de la question n° 47), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Saïd MECHAI à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 7 incluse), Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 7 incluse)

OBJET : 45 - Société d'Economie Mixte LOGE.GBM - Rapport de l'élu administrateur - Année 2023

Délibération n° 007665

EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal

Publié le : 26/09/2024

Séance du 19 septembre 2024

Le Conseil Municipal, convoqué le 12 septembre 2024, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55
Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Société d'Economie Mixte LOGE.GBM - Rapport de l'élu administrateur - Année 2023

Rapporteur : Mme Anne VIGNOT, Maire

	Date	Avis
Commission n° 1	05/09/2024	Favorable unanime

Résumé :

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires se prononcent, après débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis par leurs représentants aux conseils d'administration des Sociétés d'Economie Mixte (SEM) et des Sociétés Publiques Locales (SPL).

Le présent rapport porte sur l'année 2023 de la SEM Loge.GBM dont la Ville de Besançon est actionnaire à 9,65 %, aux côtés de Grand Besançon Métropole (74,93 %).

L'élu représentant la Ville au conseil d'administration est M. Y.POUJET.

Loge.GBM a enregistré une année normale d'activité, dans un contexte économique contraint. Il n'y a pas d'évènement majeur à signaler.

En respect du CGCT et du décret du 4 novembre 2022 précisant le contenu des rapports annuels, M.POUJET, élu représentant la Ville de Besançon dans les instances de la SEM Loge.GBM, présente au conseil municipal le rapport annuel 2023 de cette société.

Les données sont issues du rapport de gestion et du rapport sur la gouvernance d'entreprise présentés en assemblée générale de Loge.GBM le 11 juin 2024.

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

Son siège social est situé 6 rue Bouloche à Besançon.

I. Activité

A/ Le patrimoine

Au 31/12/2023, Loge.GBM gère 7 227 logements soit 6 662 logements conventionnés et 565 logements non conventionnés. Le parc comprend 314 logements étudiants gérés en direct.

4 016 logements soit 65 % du parc sont situés dans les quartiers prioritaires de la Ville et 392 logements sont situés dans les communes du Grand Besançon.

Evolution du patrimoine en 2023 :

- Constructions neuves

Loge.GBM a livré 72 logements: 4 à Marchaux, 64 à Besançon (résidence d'habitat inclusif et intergénérationnel pour laquelle Loge.GBM a été lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt en 2022) et 4 à Geneuille.

Par ailleurs, 59 logements ont été mis en chantier en 2023 (ex : rue du Lycée à Besançon).

- Réhabilitations

249 logements sont en cours de travaux, dont 97 logements avenue Fontaine Argent et 131 logements Tours de l'Amitié à Besançon. Loge.GBM a également engagé 3 réhabilitations concernant 189 logements sur Besançon dans le cadre du dispositif « fonds national aides à la pierre »

Par ailleurs, la réhabilitation de 66 logements avenue Ile de France a débuté fin 2023.

– Déconstructions

Dans le cadre du NPNRU signé avec Grand Besançon Métropole, la Ville de Besançon et l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain, Loge.GBM poursuit les déconstructions programmées (552 logements au total). En 2023 s'est achevée la déconstruction de 71 logements dans le secteur Luxembourg à Planoise. Une attention particulière a été portée sur une démarche d'économie circulaire (curage, tri des matériaux, réutilisation du béton...).

Par ailleurs, en octobre 2023, le dernier locataire a quitté l'immeuble des Époisses dont la déconstruction (220 logements) pourra commencer début 2024. Sur ce projet, Loge.GBM a fait appel à la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale de Soliha pour accompagner les locataires.

– Résidentialisations

En 2023, Loge.GBM a finalisé la concertation avec les locataires sur 5 sites relevant du NPNRU et engagé la phase opérationnelle. Les projets portent essentiellement sur les espaces verts, aires de convivialité, stationnements, locaux pour poubelles, cheminements piétons.

– Cessions

6 appartements et une maison ont été cédés en 2023, générant une plus-value de 371 k€ en 2023.

Gestion et entretien du patrimoine en 2023

Loge.GBM a consacré près de 3,8 M€ aux opérations de maintenance et entretien courant (ascenseurs, chaudière collectives, robinetterie, remise en état avant relocation...) et 4,9 M€ aux opérations de gros entretien/remplacement de composants (chaudières individuelles et collectives, sécurité des bâtiments et des logements, plomberie et sanitaires, ravalement de façades et remise en peinture...).

Ces travaux visent à maintenir un niveau de sécurité et de confort des locataires et à améliorer la durée de vie des équipements.

Par ailleurs, Loge.GBM a été sollicité par 83 locataires pour des demandes d'adaptation de logements (personnes âgées et/ou à mobilité réduite), et 41 logements ont fait l'objet de travaux (exemple : transformation de salle de bain).

B/ Gestion locative

Les locataires

Avec un parc de 6 562 logements occupés fin 2023, Loge.GBM héberge environ 15 000 personnes. Les statistiques portant sur 68% des locataires ayant répondu donnent les informations suivantes :

- revenu fiscal de référence = 12 227 €
- 901 personnes seules avec au moins une personne à charge
- 2,28 occupants en moyenne par logement.

Loge.GBM a enregistré 643 entrées et 619 départs en 2023. Le revenu fiscal de référence des ménages entrés en 2023 est de 7 972 €. Le revenu mensuel moyen est de 1 370 €.

La CALEOL (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) s'est réunie 52 fois en 2023.

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

Les indicateurs de gestion locative

Loyers

En respect des dispositions en vigueur, Loge.GBM a opéré les révisions de loyers sur les logements conventionnés au 1^{er} janvier 2023 (+ 3,5 %) et sur les logements non conventionnés au 1^{er} novembre 2023 (3,5 %).

Vacance

La vacance commerciale (hors logements voués à déconstruction ou à rénover) s'établit à 2,5 % du parc en 2023, la vacance technique à 6,4 %.

Le coût de la vacance pour Loge.GBM en 2023 s'élève à 4 412 k€.

Impayés

Loge.GBM mène une politique de prévention et d'accompagnement importante auprès des locataires pour les aider en cas de situation financière difficile. Toutefois, le volume des impayés est en hausse, avec un total de 893 k€ de créances irrécouvrables en 2023 contre 467 k€ en N-1, du fait d'une décision de gestion d'apurement de l'ensemble des créances prescrites.

Le rôle social de Loge.GBM

Ce rôle social se décline à travers trois axes :

- suivi social des personnes en difficulté, notamment financièrement, avec proposition d'accompagnement (insertion, prévention des impayés, accès aux droits, orientation vers les services d'aide...)
- accompagnement des manifestations organisées par et avec les habitants et destinées au bien vivre ensemble : les café'Pelouse, la fête de fleurs, après-midi festif, jardins partagés...
- concertation locative : campagne d'information et de recueil des attentes autour des projets immobiliers à venir

C/ Perspectives 2024 et gestion des risques

Dans un contexte économique de plus en plus contraint avec une hausse structurelle du coût des matériaux, des frais financiers (Livret A à 3 % en 2023) et du foncier (impact loi ZAN), l'équilibre financier des nouvelles opérations devient complexe et la vigilance en termes de prospective financière est un enjeu majeur.

Au regard de la réforme du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) entrée en vigueur le 1er juillet 2021 et de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments de Loge.GBM classés F et G sera réétudiée en 2024. Loge.GBM s'est donc engagé à traiter prioritairement d'ici à 2025 les immeubles collectifs dont le DPE est classé F et G.

De plus, l'explosion du coût des énergies nécessite en parallèle l'identification des bâtiments collectifs ayant des charges locatives énergétiques élevées susceptibles de mettre en difficulté financière les locataires. La réhabilitation de ces bâtiments deviendra également une priorité.

Pour ces deux principales raisons, Loge.GBM sera amené à actualiser son Plan Stratégique Patrimonial (PSP) et sa prospective financière.

II. Vie sociale

A/ Ressources humaines

L'effectif moyen de 2023 ressort à 147,75 ETP. Près de la moitié des collaborateurs ont plus de 50 ans.

Particularité : au 31/12/2023, 35 salariés sont des fonctionnaires publics territoriaux issus de l'ex Office HLM. Grand Besançon Métropole a intégré ces fonctionnaires de l'OPHLM lors de la fusion qui a entraîné la dissolution de l'Office, et les a détaché auprès de Loge.GBM.

En 2023, 12 réunions du Comité Social et Economique de Loge.GBM ont été organisées. Des négociations ont été menées en vue de la conclusion d'un nouvel accord collectif, et un accord de transition a été signé pour l'année 2024.

Plusieurs actions de cohésion ont été organisées en 2023.

B/ Gouvernance - Juridique

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

Actionnaires	part dans le capital	NB sièges en CAdm ^o	représentants en CAdm ^o et AG
Grand Besançon Métropole	74,93%	8	F.BAILLY R.BLAISON (19-10-2022) M.ETEVENARD D.HUGUET M.LEMERCIER C.MICHEL P.ROUTHIER A. TERZO
Ville de Besançon	9,65%	1	Y.POUJET
ADESTIA	14,47%	2	P.DE LA RONDE F.BUREAU
CEBFC	0,95%		
total	100,00%		

Il n'y a pas eu de modification de capital en 2023.

Pour rappel, la Ville de Besançon est signataire avec GBM et ADESTIA d'un pacte d'actionnaires.

Le conseil d'administration accueille également :

- 2 représentants des locataires : CLCV (M.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.

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 6 fois en 2023. Il est précédé d'un comité de coordination préparatoire, associant les actionnaires et les techniciens. Le quorum a toujours été atteint en conseil d'administration avec la présence régulière des élus administrateurs de GBM.

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 2023, l'assemblée générale ordinaire s'est réunie une fois pour l'approbation des comptes 2022.

Il n'y a pas eu de modification statutaire en 2023.

Loge.GBM n'a pas fait l'objet de contrôle fiscal ou social en 2023. Le contrôle diligenté en 2022 sur les années 2019-2021 s'est terminé sans demande de rectification.

Loge.GBM ne détient pas de parts dans une autre société, mais a adhéré au GIE Groupe 25 en 2023.

Loge.GBM n'a pas distribué de dividendes depuis sa création.

C/ Conventions règlementées

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 2023.

III. Données économiques

Les comptes annuels 2023 sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes.

Au 31 décembre 2023, ils sont arrêtés comme suit :

ACTIF en K€	31/12/2023	31/12/2022	PASSIF en K€	31/12/2023	31/12/2022
Actif immobilisé	261 988	254 688	Fonds propres	113 016	109 652
Stocks	962	516	Provisions	2 556	2 433
Créances	27 109	12 879	Emprunts	170 896	169 081
Trésorerie	15 987	21 930	Dettes d'exploitation	19 577	12 210
TOTAL Actif net	306 045	290 013	TOTAL Passif	306 045	293 377
PRODUITS en K€	31/12/2023	31/12/2022	CHARGES en K€	31/12/2023	31/12/2022
chiffre d'affaires	43 800	41 452	achats et services	20 104	18 238
subventions	335	789	impôts et charges de personnel	14 544	14 014
Reprise amort et prov ^p	2 489	1 273	dot ^p amort et prov ^p	10 896	11 422
autres produits	1 760	1 203	autres charges	948	508
résultat d'exploitation	1 892	536			
produits financiers	225	174	charges financières	4 145	2 017
produits exceptionnels	7 263	6 502	charges exceptionnelles	4 815	3 951
total produits	55 871	51 395	Total charges	55 452	50 150
Resultat net	419	1 244			

Pour 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 261 470 k€, dont 206 679 k€ de constructions et 33 406 k€ de terrains. Le parc immobilier est essentiellement financé par des emprunts (166 078 k€ de capital restant dû au 31/12/2023), des subventions d'investissements (40 026 k€ à reprendre) et dans une moindre mesure (en moyenne 20 à 25 % par opération), par les fonds propres.

Les investissements de l'exercice se sont élevés à 17 052 k€ : 6 921 k€ pour le développement d'opérations neuves, 8 210 k€ pour des opérations de rénovation, et le solde pour des opérations de remplacement de composants.

Les nouveaux emprunts s'élèvent à 9 177 k€ et les remboursements d'emprunts à 8 719 k€.

Les créances sur locataires représentent 14 032 k€ au 31/12/2023. Ce montant inclut une créance sur Aloes (procédure contentieuse) pour 2 741 K€. Les créances des locataires de plus de 12 mois, des locataires partis ainsi que la créance Aloes sont dépréciées à 100 %, soit un montant global de 7 984 K€. Ce montant est en baisse de 402 k€ par rapport à 2022.

Les montants en provisions au passif (2 556 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 est en baisse significative par rapport à 2022, en lien avec l'augmentation des créances en attente d'encaissement, le décalage dans la perception des emprunts sur les opérations de réhabilitation et la diminution du résultat.

B/ Résultat

Le résultat 2023 de Loge.GBM est un excédent de 419 140 €. C'est un montant un peu en retrait par rapport aux prévisions, qui s'explique par un contexte macroéconomique tendu, notamment la hausse des charges financières.

Ce résultat émane de l'activité agréée pour 454 626 € et de l'activité non agréée pour – 35 486 € : il est donc directement issu de l'activité courante de Loge.GBM.

Le total des produits est de 55 871 k€.

Le chiffre d'affaires est de 43 800 k€, dont 29 351 k€ de loyers quittancés et 12 913 k€ de charges locatives récupérées. Il est en progression de 5,66 % par rapport à 2022 notamment grâce à la hausse des loyers au m², l'amélioration du taux de récupération des charges locatives et la livraison de 63 logements en 2022 avec des loyers en année complète en 2023.

Les autres produits enregistrent notamment le produit de mutualisation RLS en provenance de la CGLLS (740 k€), le prix de vente des biens cédés (442 k€ hors régularisation Brulard) et des écritures d'ordre (3 831 k€).

Le total des charges est de 55 452 k€.

Parmi les charges d'exploitation (46 492 k€), les charges locatives (récupérées ou non), les frais de maintenance, entretien courant et gros entretien (4 824 k€), les assurances (1 211 k€) et la taxe foncière (5 252 k€) sont les principaux postes.

La masse salariale avec charges représente 7 481 k€, elle est stable (+0.83 %) par rapport à 2022.

Les charges financières sur emprunts s'élèvent à 4 145 k€, elles sont en forte hausse par rapport à 2022 (2 017 k€).

Enfin, les dotations aux amortissements et provisions (écriture d'ordre) représentent 11 727 k€.

IV. Liens avec la collectivité

En tant qu'actionnaire, la Ville de Besançon réalise un suivi régulier de la SEM et des opérations confiées. L'élu représentant la Ville et les services de la Ville participent régulièrement aux instances de Loge.GBM.

Les principaux flux financiers entre Loge.GBM et la Ville enregistrés par la Ville en 2023 sont les suivants :

- Paiement par la Ville de loyers (notamment pour héberger des associations) = 89 891 € ;
- Versement par la Ville de 2 subventions : dispositif CTAI (16 848 €) et dispositif Tranquillité Publique (57 050 €) ;
- Facturations diverses par la Ville non significatives (377 €).

La Ville a accordé sa garantie sur des emprunts souscrits par Loge.GBM. L'en-cours garanti au 31/12/2023 est de 16 945 k€.

Outre les rapports relatifs à l'Habitat et au NPNRU, le conseil municipal a été sollicité en 2023 sur l'attribution des subventions citées précédemment, le rapport de l'élu administrateur 2022, la signature d'une convention pour la mise à l'abri en urgence de jeunes migrants dans un immeuble appartenant à Loge.GBM, l'adhésion de Loge.GBM au GIE Groupe 25 et la conclusion de baux emphytéotiques pour 4 immeubles du centre-ville.

Mmes Carine MICHEL (1), Marie ETEVENARD (1), Myriam LEMERCIER (1) et MM. Damien HUGUET (1), André TERZO (1) conseillers intéressés, ne prennent part ni au débat, ni au vote.

A l'unanimité, le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le rapport annuel 2023 de l'élu représentant la Ville de Besançon, actionnaire, dans les instances de la SEM Loge.GBM

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 49

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseillers intéressés : 5

*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,

Pour extrait conforme,
La Maire,



M. Jamal-Eddine LOUHKIAR,
Conseiller Municipal



Anne VIGNOT

loge.GBM

Habitat de qualité avec
Grand Besançon Métropole

Rapport d'activité et de Gestion 2023

Statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

PROJET

SOMMAIRE

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	PAGE 3
CONTEXTE	PAGE 4
LES CHIFFRES-CLEFS 2023	PAGE 5
POLE SI/ARAVIS	PAGE 6
LA DIRECTION CLIENTELE	PAGE 10
LES RESSOURCES HUMAINES	PAGE 22
LES ACTIONS DE COHESION	PAGE 29
LA GESTION DU PATRIMOINE	PAGE 32
CONSTRUCTION NEUVE ET REHABILITATION	PAGE 37
LES PRINCIPAUX PARAMETRES FINANCIERS ET DE GESTION	PAGE 45
LE RAPPORT FINANCIER	PAGE 49
Le bilan	
Le compte de résultat	
L'annexe aux comptes annuels de l'exercice	
RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	PAGE 92
RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE 2024	PAGE 97

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

PRESIDENTE DE LOGE.GBM

Carine MICHEL

ADMINISTRATEURS REPRESENTANT LA COMMUNAUTE URBAINE GRAND BESANCON METROPOLE

Pascal ROUTHIER

André TERZO

René BLAISON

Florent BAILLY

Damien HUGUET

Marie ETEVENARD

Myriam LEMERCIER

ADMINISTRATEUR REPRESENTANT LA VILLE DE BESANCON

Yannick POUJET,

ADMINISTRATEURS REPRESENTANT ADESTIA

François BUREAU, Directeur Développement et Maîtrise d'Ouvrage Bourgogne Franche-Comté

Pierre DE LA RONDE, Directeur en charge des relations Organismes HLM et SEM

REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Abdul ATRACH (C.N.L)

Laurent DEANTONI-HUBLER (C.L.C.V)

REPRESENTANT DES SALARIES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Abdelahouab ATIL , Secrétaire du CSE

CENSEURS

Robert STEPOURJINE, Communauté urbaine Grand Besançon Métropole

Virginie MENIGOZ Cheffe de service Habitat, Construction, Ville, Direction Départementale des Territoires du Doubs

François LAIGNEAU, Directeur Territorial, Caisse des Dépôts et des Consignations

Frédéric LECONTE, Chargé d'Affaires Professionnels de l'Immobilier, Logement Social et SEM, Caisse d'Epargne BFC

7 Comités de Coordination et 6 Conseils d'Administration ont été tenus en 2023.

Contexte

- **Un contexte macro-économique chamboulé** : une inflation qui a un impact sur notre secteur d'activité.
- Des locataires dont on commence à percevoir les difficultés financières.
- **Une équipe de Direction solide rassemblée autour de 4 pôles** :
Directrice Financière et Ressources humaines : **Martine ERRBAI**
Direction de la clientèle : **Manuel ESCRIBANO**
Direction développement et Patrimoine : **Bastien BOICHARD**
Chargé de Mission Si/Aravis : **Yann ROBINE**
- **Les premières concrétisations des actions du Projet d'Entreprise « le meilleur est avenir »** :
Livret d'accueil aux locataires entrants avec un QR code en cours
Mise en place du standard à la relocation
Chantier CRC initié avec déjà 2 actions mises en place :
 - 1 : Un script des réponses à l'attention des chargés d'accueil
 - 2 : un numéro de téléphone unique et rappel systématique des appels potentiellement perdus
- **La 1ere mesure d'enquête satisfaction de la structure fusionnée** :
→ 72,6% satisfaction globale :
3 orientations identifiées :
 - 1- La **qualité résidentielle** : entretien ménager, ascenseurs, accès immeuble
 - 2 **Joignabilité**
 - 3 **Réponses aux sollicitations**



loge.GBM

Habitat de qualité avec
Grand Besançon Métropole

Chiffres clés au 31/12/2023

- 7227 logements
dont 392 sur le territoire de Grand Besançon Métropole
- 314 logements étudiants
- 6662 logements conventionnés soit 92 %
- 4016 logements en QPV (65 %)
- 148 collaboratrices-teurs
- 72 logements livrés
- 294 logements en cours de réhabilitation
- 74 logements démolis
- Montant investissements : 16 700 000 M €





LA DIRECTION CLIENTELE

En 2023 la Direction Clientèle s'est structurée en intégrant le Pôle Contentieux.

Constituée désormais 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.

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

- **Attributions de Logements**

52 CALEOL ont été tenues en 2023, dont 5 dédiées à des programmes immobiliers neufs.

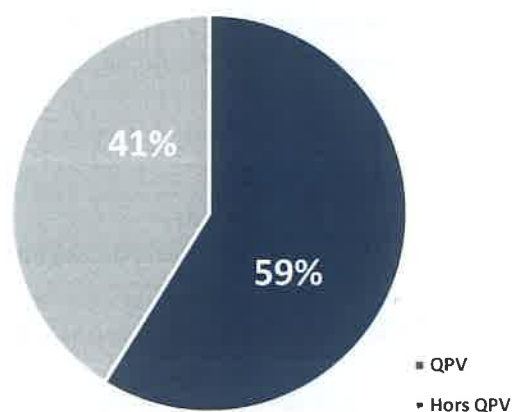
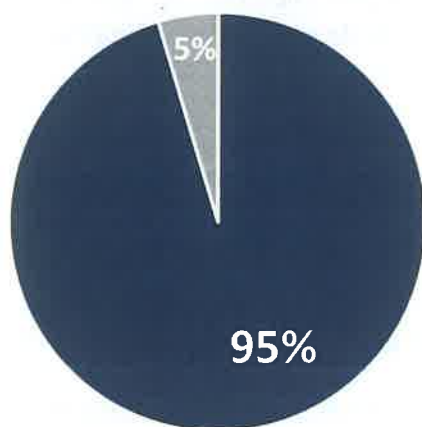
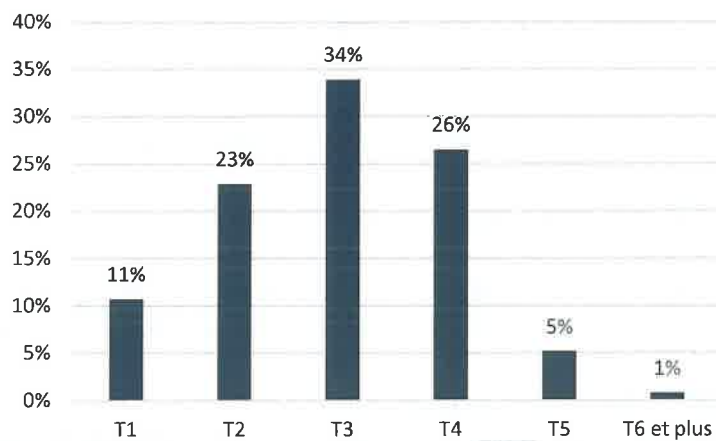
Sur les **1 527 demandes de logement** examinées (29 dossiers en moyenne par CALEOL) **1 516 avis favorables** ont été prononcés (attributions)

447 attributions ont été prononcées en faveur des publics prioritaires du CCH à Grand Besançon Métropole (pour un objectif de 164), démontrant le rôle majeur de loge.GBM dans l'accueil des ménages les plus démunis.

Également, **30,85%** 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%).

634 ménages sont entrés en 2023, représentant 1 549 personnes

- **Analyse des nouveaux entrants 2023**
 - **Répartition des entrées par typologie**



• Niveau de ressources

Ressources	2023	2022
Ressources inférieures à 60%	88,97 %	88,73 %
Ressources entre 60% et 100%	10,09 %	10,87 %
Ressources supérieures à 100%	0,94 %	0,40 %

Le tableau ci-dessus indique le niveau de ressources des locataires par rapport aux plafonds de ressources réglementaires PLUS.

Le Revenu Fiscal de Référence des ménages entrés en 2023 est de 7 972 €.

Le revenu mensuel moyen est lui de 1 370 €.

LES RESSOURCES HUMAINES

Une année 2023 placée au cœur des accompagnements des humains de loge.GBM. :
Papripact, formation, activités de cohésion.

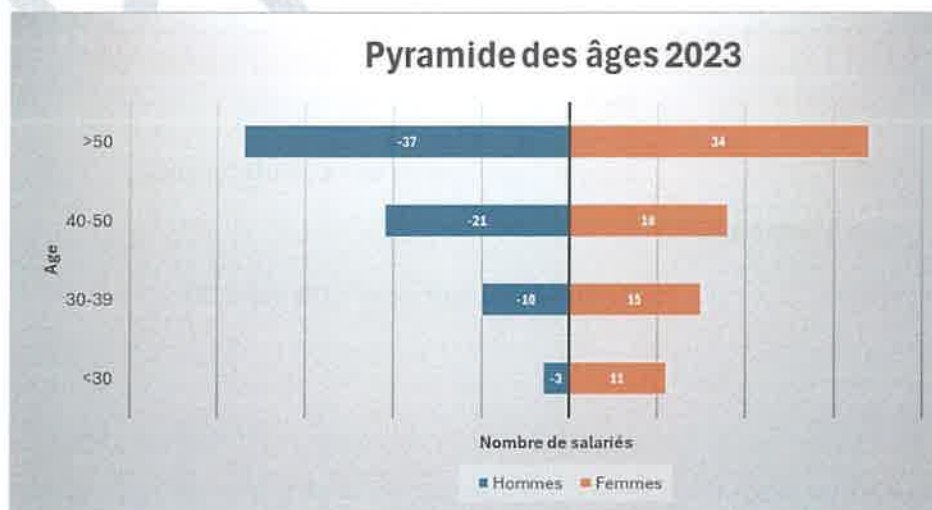
Les effectifs :

Evolution mensuelle des ETP pour l'année 2023 :



L'effectif moyen de 2023 ressort à 147.75 ETP en baisse par rapport à 2022 (151.60 ETP), traduction de la poursuite de la rationalisation de l'organisation suite à la fusion.

Pyramide des âges 2023 :



Près de la moitié des collaborateurs ont plus de 50 ans.

Egalité hommes/femmes :

Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes

Calculs automatiques, ne pas modifier

	Indicateur calculable (1=oui, 0=non)	Résultat final obtenu	Nombre de points obtenus	Nombre de points maximum de l'indicateur	Nombre de points maximum des indicateurs calculables
1- Ecart de rémunération (en %)	1	1,8	38	40	40
2- Ecart de taux d'augmentations individuelles (en % ou en nombre équivalent de salariés)	1	5,1	35	35	35
3- Pourcentage de salariés ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé maternité	0	INCALCULABLE		15	0
4- Nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 plus hautes rémunérations	1	3	5	10	10
Total des indicateurs calculables			78		85
INDEX (sur 100 points)			92		100

Dans le récapitulatif de la déclaration de l'index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes au titre des données 2023, Loge.GBM obtient le score de 92/100.

Récapitulatif des recrutements en 2023 :

Nombre total de recrutements : 25

Type de contrat	Nombre
CDI	10
CDD	9 (dont 3 positionnés en CDI dans l'année)
Mise à disposition	2
Intérim	4 (dont 1 embauchée en CDD puis CDI)

LA GESTION DU PATRIMOINE

Des dépenses en augmentation

- **Maintenance et entretien courant : plus de 3,8 M€ investis en 2023**

- > **Principaux travaux réalisés**

- Entretien Courant : 912K€

- Contrats de maintenance (ascenseurs, chaufferies collectives, sécurité incendie...) : 182K€

- Contrats d'entretien (robinetterie, multiservices...) : 235 K€

- Travaux de remise en état de logements avant relocation : 1,76 M€

- Travaux d'entretien et d'amélioration des résidences étudiantes et sociales : 685 K€

- **Gros entretien/remplacement de composants : 4,9 M€ investis en 2023**

- > **Principaux travaux réalisés**

- Remplacement de chaudières individuelles : 75 K€

- Sécurité des bâtiments et des logements : 756 K€

- Plomberie / sanitaire : 271 K€

- Toitures et étanchéité : 1 M€

- Menuiseries extérieures : 515 K€

- Ravalement de façades et remise en peinture : 1,5 M€

- Structure et travaux divers : 366 K€

- Chaufferies collectives : 206 K€

- Espaces verts/extérieurs : 40 K€

- Travaux d'adaptation personne âgées/PMR : 191 K€

3,6 millions d'euros ont été investis en 2023 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 2023**

- Travaux de réfection/remplacement de la serrurerie/métallerie (bow-window, gardes corps, passerelles) des façades 1-2 Place de l'Europe et 1 à 7 rue Dürer à Besançon,

Travaux de ravalement de façades 5b rue Jean Wyrsh à Besançon,
Remplacement complet des menuiseries extérieures 8 et 14 rue de Vinci à Besançon,
Installation de volets roulants motorisés solaires 6a et 6b rue Pesty à Besançon,
Réfection des étanchéités de toiture 30 place des Lumières à Besançon,
Remplacement complet des tableaux électriques 19-21 rue du Petit Battant à Besançon,
Remplacement complet des équipements sanitaires 4 à 12 rue de la Pelouse à Besançon,
Travaux de modernisation des ascenseurs 11-13 avenue de Bourgogne 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 2023 :

- 82 demandes d'adaptations,
- 76% de demandes éligibles,
- 64,6 ans en moyenne d'âge des demandeurs.

41 logements ont ainsi été adaptés sur notre parc :

- 90 % 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 4 700 € TTC.



Exemples d'adaptation de salles de bains

Orientation stratégique

Sur la période 2020-2029, Loge.GBM prévoit un investissement de plus de 47 millions d'euros pour la réalisation de travaux de gros entretien (dont la remise en état de logements à la relocation) et de remplacement des composants.

En parallèle, plus de 10,4 millions d'euros sont destinés à des travaux d'entretien courant du parc.

Des services et une organisation pour optimiser les charges locatives

▪ **Contrats d'entretien renouvelés**

Loge.GBM expérimente et met en œuvre des services visant à améliorer le confort des locataires tout en maîtrisant leurs charges.

En 2023, les locataires ont été informés du renouvellement du marché d'entretien de la robinetterie et des installations de plomberie avec une légère diminution de la part récupérable. Ce contrat, dédié à l'entretien technique des logements comprend l'entretien complet des logements au titre d'une maintenance préventive et corrective à la suite des états des lieux de sortie ainsi que le dépannage de la robinetterie et des installations de plomberie sur tous les logements et les parties communes du parc immobilier de Loge.GBM.

Les prestations de ce contrat d'entretien sont assurées uniformément sur l'ensemble du territoire couvert par Loge.GBM.

Grâce à la mise en place d'une plateforme en ligne, toutes les interventions peuvent être suivies avec précisions et en temps réel permettant d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

Zoom sur l'externalisation de la permanence téléphonique

Afin d'assurer une continuité de service pour ses locataires, Loge.GBM fait appel à la société SOFRATEL qui gère les appels reçus entre 12h et 13h30 et lorsque les locaux de Loge.GBM sont fermés. Ce dispositif vient compléter le dispositif d'astreinte qui lui s'exerce 7j/7, 365j/an. Ce service est plus particulièrement dédié aux demandes d'interventions techniques et à leur gestion.

Une restitution quotidienne des mains courantes est réalisée ainsi que des remontées mensuelles et annuelles. Les enquêtes de satisfaction permettent aussi de recueillir les ressentis des locataires ayant échangé avec les conseillers de SOFRATEL.

En 2023, ce sont ainsi environ 1 200 mains courantes d'ordre techniques qui ont été recueillies par SOFRATEL en dehors des plages de l'accueil téléphonique de Loge.GBM.

▪ **Partenariats en faveur de la maîtrise des consommations**

L'énergie est devenue un enjeu climatique et économique. Loge.GBM s'est engagé dans l'expérimentation de solutions visant à mieux et moins consommer d'énergie, dans le cadre de différents partenariats.

> **Installation de panneaux photovoltaïques**

Dans le cadre du projet Planoise solaire ANRU+ porté par GBM, Loge.GBM est partie prenante d'une concession portant sur l'installation, l'exploitation et l'entretien maintenance de centrales photovoltaïques sur les toitures de 3 bâtiments propriétés de l'organisme. L'objectif est de produire de l'électricité pour alimenter les parties communes de plus de 300 logements (éclairage, ascenseur, interphonie...) ainsi que les parties privatives. En cas de surplus, l'électricité produite sera revendue à d'autres consommateurs.

> **Signature d'une convention avec le Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME)**

Le SLIME mis en place par la Ville de Besançon en 2017 a pour but de massifier le repérage, l'orientation et l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique grâce à l'intervention à domicile. Ce service s'adresse à tous les ménages aux revenus très modestes, quel que soit leur statut d'occupation. La convention signée avec les bailleurs dont Loge.GBM fixe les conditions d'intervention en termes d'accompagnement social, budgétaire et de soutien pédagogique aux écogestes.

> **Expertise d'ALOGIA à destination des seniors**

Loge.GBM a poursuivi le partenariat engagé avec ALOGIA pour la réalisation de diagnostics « ergothérapie et économie d'énergie » à destination des locataires seniors. L'objectif est de les accompagner pour déterminer les actions nécessaires permettant de bien vieillir chez soi.

CONSTRUCTION NEUVE/REHABILITATION

Réalisations 2023 et perspectives

- Constructions neuves : plus de 8,5 M€ investis en 2023
 - > Principaux chiffres
 - 72 logements livrés
 - 59 logements mis en chantier
 - 56 logements agréés
 - 58 marchés passés (52 travaux / 1 maîtrise d'œuvre / 6 services)



Marchaux
4 logements neufs livrés en juin 2023
Rue des Vignes



Besançon
64 logements neufs livrés en septembre 2023
Rue de Dole



Geneuille

4 logements neufs livrés en novembre 2023- Chemin des Cerisiers

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.

En plein cœur de Besançon, 12-14 rue du Lycée, Loge.GBM a inauguré en janvier 2023 le lancement des travaux de restructuration lourde de l'ancien foyer de jeunes filles. Le projet consiste en la création de 20 logements locatifs, du T1 bis au T4 et d'un local professionnel au sein de l'ensemble immobilier constitué de 4 bâtiments.

Le programme se singularise par l'utilisation de matériaux nobles proposés par l'Architecte des Bâtiments de France. Il vise l'obtention du label BBC Rénovation.

La réalisation de cette opération emblématique est rendue possible par le partenariat et le concours financier de l'ensemble des acteurs locaux du logement social : Ville de Besançon, GBM, région BFC, Action logement et Banque des territoires.

Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2024



Zoom sur la résidence d'habitat inclusif et intergénérationnel Rue de Dole à Besançon

Le 23 novembre 2023, Loge.GBM a inauguré la mise en service d'une opération immobilière, rue de Dole à Besançon. Cette résidence de 64 logements (du T1 bis au T5) héberge en son sein un Projet de vie sociale et partagée (PSVP) original. L'emplacement très « urbain » de ce projet constitue de fait une réponse aux enjeux de l'habitat inclusif par la dynamique des liens sociaux, des services et de la diversité des publics à l'échelle de la ville, et de l'environnement direct de la résidence.

Au départ, Loge.GBM a répondu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en 2022 par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) et le Département du Doubs pour trouver des solutions de vie partagée en accord avec la loi relative à l'Adaptation de la société au vieillissement (ASV). Lauréat, Loge.GBM a reçu une enveloppe financière de 15 000€ comprenant une Aide à la vie partagée (AVP), qui permet notamment la rémunération d'une personne chargée de l'animation, complétée d'un accompagnement à l'ingénierie pour le montage du PSVP.



L'immeuble est constitué de deux espaces d'habitat, totalement accessibles : une résidence de 19 logements sociaux ordinaires selon des typologies variées et une résidence intergénérationnelle de 45 logements conjuguant des logements destinés à des personnes âgées et/ou en situation de handicap, essentiellement en petites typologies T2 et T3 et des logements pour des familles T3 et T4. Parmi les petits logements, 20 sont fléchés pour personnes âgées et/ou handicapées, avec des équipements adaptés et 9 sont destinés à l'habitat inclusif et bénéficient de l'AVP, les 11 autres logements seront attribués de manière plus souple au gré de la demande.

Les 20 logements identifiés sont équipés de :

- volets roulants PVC motorisés, commande par émetteur radio,
- douches encastrées accessibles,
- WC équipés de barre de relevage,
- porte de hall motorisée avec ouverture contrôlée par combiné avec vidéophonie.

Ces logements ont bénéficié, le cas échéant, d'adaptations complémentaires en fonction des personnes logées et de leurs besoins.

Le projet prévoit la possibilité de mettre en œuvre un service de gardiennage renforcé en direction des publics fragiles via un hôte dédié avec la mise à disposition d'une loge au rez-de-chaussée.

De même, pour faciliter les échanges intergénérationnels, un espace commun de 33 m², disposant d'une terrasse extérieure, côté sud, est mis à disposition des résidents et de la structure en charge des animations.



*Besançon Avenue Fontaine Argent
97 logements en cours de réhabilitation
Livraison mars 2024*



*Besançon Tours de l'Amitié
131 logements en cours de réhabilitation
Livraison octobre 2024*

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 BBC 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.

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 : début 2025

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

Suite aux dispositions mises en place par l'État en 2023 pour encourager les réhabilitations globales, Loge.GBM a engagé 3 réhabilitations concernant 189 logements. Plus de 700 K€ de subventions « FNAP » ont été accordées pour les opérations suivantes :

Rue de Vesoul à Besançon

160 logements

Maître 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 C après réhabilitation,
- Des travaux conséquents attestant d'une réhabilitation globale.

Orientation stratégique

Dans son Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029, Loge.GBM a planifié son plan de réhabilitation avec 1 800 logements qui seront réhabilités sur la période, pour un investissement total de 105 millions d'euros.

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments de Loge.GBM classés F et G sera ainsi réétudiée en 2024 au regard de la réforme du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) entrée en vigueur le 1er juillet 2021 et de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Loge.GBM s'est donc engagé à traiter prioritairement d'ici à 2025 les immeubles collectifs dont le DPE est classé F et G.

L'explosion du coût des énergies nécessite en parallèle l'identification des bâtiments collectifs ayant des charges locatives énergétiques particulièrement élevées susceptibles de mettre en difficulté financière les locataires. Ces bâtiments seront également réhabilités en priorité.

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.

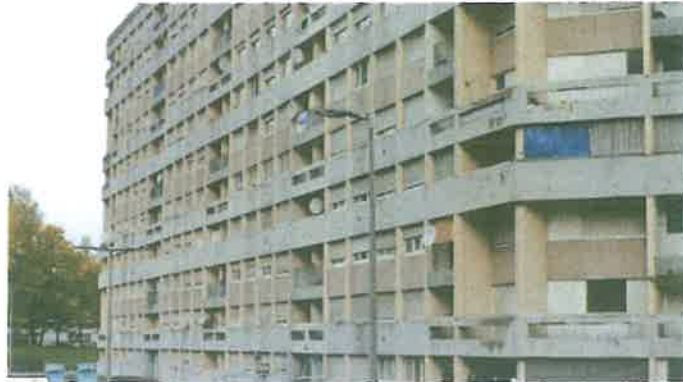
La mutation du quartier passe donc par la dé-densification afin de contribuer à l'amélioration du cadre de vie au travers de nouveaux aménagements et de projets à vocation économique, tels que la future Coopérative du numérique.

Ainsi en février 2023, dans le secteur Luxembourg, s'est achevée la déconstruction des 74 logements 9 et 11 rue du Luxembourg. 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.



Zoom sur la déconstruction des 220 logements aux Epoisses

Devant l'impossibilité de réhabiliter de façon satisfaisante les 220 logements et leurs parties communes, la décision de déconstruire l'immeuble des Epoisses (entrées 2/4 rue de Picardie, 1/3 rue de Franche-Comté, 1 rue de Champagne) a été annoncée aux habitants en 2020.



Pour l'accompagnement des locataires et leur relogement, Loge.GBM a fait appel à la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale de Soliha, commune aux organismes HLM du quartier. Ceux-ci se coordonnent au sein d'un Groupe technique de relogement piloté par Grand Besançon Métropole, destiné à définir les besoins des ménages, leur proposer des relogements le plus en adéquation avec ces souhaits et les accompagner dans leurs démarches sur leur nouveau lieu de vie, une fois le déménagement réalisé.

En octobre 2023, le dernier locataire a quitté l'immeuble.

C'est ainsi que cette barre construite en 1965, véritable témoin de la première génération de bâtiment construits au sein de la ZUP sera déconstruite à partir de début 2024.

> 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 2023, Loge.GBM a finalisé la concertation sur 5 sites parties intégrantes du NPNRU. 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 residentialisations. 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.

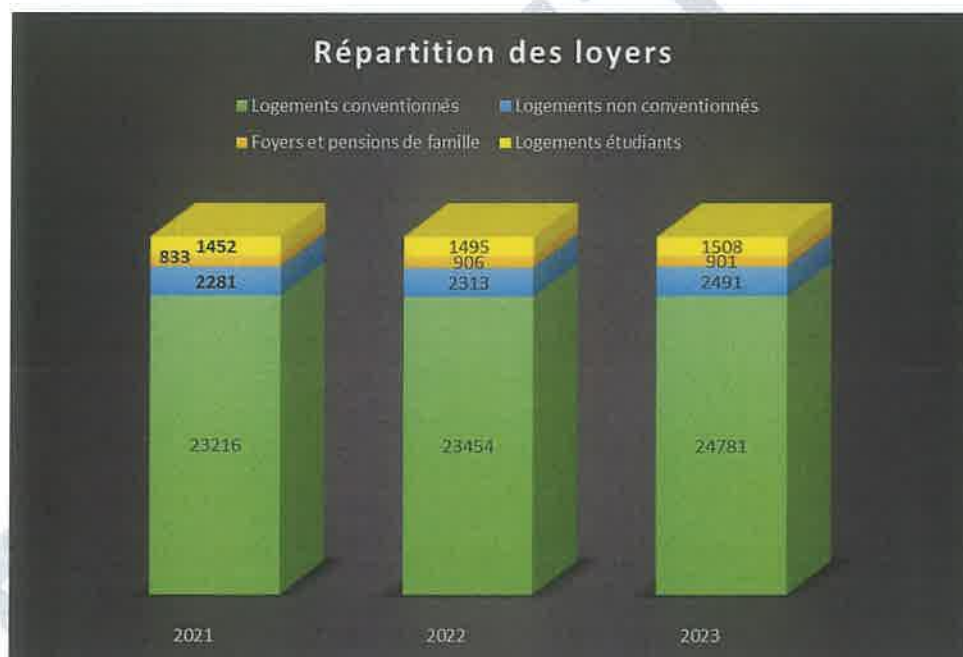
En 2024, plus de 500 logements seront concernés par cette première phase de travaux d'aménagements résidentiels.

Les loyers quittancés et les charges récupérées

Les loyers quittancés s'élèvent à 30 886 K€ au 31/12/2023 pour un montant de 29 305 K€ en 2022 soit une hausse de 5,4%.

Cette hausse est la résultante :

- de l'actualisation des loyers à un taux de 3,5 % (au 1^{er} janvier 2023 pour les locaux conventionnés hors étiquettes énergétiques ... , et au 01/11/2023 pour les locaux non conventionnés)
- de l'amélioration du taux de vacance commerciale
- des loyers générés par les programmes livrés en 2022 (pour mémoire 63 logements)



La récupération des charges locatives ressort à 12 611 k€, soit une hausse de 10,5% par rapport à 2022, et représente 40,8 % des loyers quittancés, contre 38,9 % en 2022.

Il est à noter que : le taux de récupération des charges locatives s'établit à un peu plus de 90% en 2023, contre 85% en 2022.

Le Chiffre d'Affaires, au sens Compte de résultat (Plan comptable général) , s'établit quant à lui à 44 245 K€ en 2023 contre 41 440 K€ en 2022.

NATURE DES INDICATIONS	2019	2020	2021	2022	2023
Capital en fin d'exercice					
- Capital social	2 570 919	2 570 919	13 677 872	13 677 872	13 677 872
- Nombre des actions existantes	395 526	2 104 288	2 104 288	2 104 288	2 104 288
Opération et résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires hors taxe	12 138 138	40 971 776	39 231 680	41 452 117	44 245 172
- Résultat avant impôts et charges calculées	3 656 623	11 979 380	11 469 297	10 476 480	9 548 791
- Impôts sur les bénéfices	137 414	95 095	89 659	0	0
- Résultat après impôts et charges calculées	175 503	3 834 211	3 229 401	1 244 437	419 140
Résultat par action					
- Résultat après impôts mais avant charges calculées	8,90	5,65	5,41	4,98	4,54
- Résultat après impôts et charges calculées	0,44	1,82	1,53	0,59	0,20
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	46	151	146	151	147
- Montant de la masse salariale	1 562 892	4 972 016	4 712 012	4 714 956	4 745 004
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	719 669	1 905 131	2 218 649	2 098 682	2 125 434



2.1.1 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

Bilan.

	ACTIF	Exercice 2023			Exercice 2022	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				8 597	5 706
	Frais d'établissement			0	0	0
	Baux long terme et droits d'usufruit			0	0	0
	Autres (1)	901 141	896 544	8 597	8 597	5 706
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				241 828 879	240 305 389
	Terrains et constructions	413 635 575	173 530 007	240 085 568		238 695 840
	Terrains nus			0		0
	Terrains aménagés, loués, bâtis	33 686 103	280 000	33 406 103		32 537 393
	Agencements et aménagements de terrains	194 131	194 132	0		0
	Constructions locatives (sur sol propre)	312 942 937	133 601 997	179 340 940		177 366 593
	Constructions locatives sur sol d'autrui	24 673 593	17 131 192	7 542 401		7 935 381
	Autres ensembles immobiliers	42 728 832	22 341 688	19 796 144		20 866 472
	Autres immobilisations corporelles	5 203 492	8 460 182	1 745 311		1 609 549
	Bâtiments et installations administratifs	3 085 827	1 840 063	1 245 764		1 271 594
	Instal techniques, matériel et outillage, et autres immo corp	2 117 665	1 620 119	497 546		337 955
	Immubles en location-vente, location-attribution, affectation			0		0
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				19 641 566	19 641 566
	Terrains	281 699		281 699		358 417
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	19 330 527		19 330 527		15 250 574
	Avances et acomptes versés sur commandes	29 344		29 344		32 944
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				508 534	508 534	
Participations - Apports, avances	7 716		7 716		7 716	
Créances rattachées à des participations			0		0	
Titres immobilisés (droit de créance)			0		0	
Prêts participatifs	114 803		114 803		114 803	
Prêts pour accession et aux SCCC	6 249		6 249		6 249	
Autres	379 766		379 766		379 766	
Intérêts courus			0		0	
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (3)	439 894 309	177 906 732	261 987 576	261 987 576	256 461 365	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				961 553	516 101
	Terrains à aménager			0	0	0
	Immeubles en cours	770 902		770 902		325 459
	Immeubles achevés			0		0
	Disponibles à la vente	192 751	2 100	190 651		180 651
	Temporairement loués			0		0
	acq par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0		0
	Approvisionnements			0		0
	FOURNISSEURS DÉBITEURS	912 144		912 144	912 144	617 201
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				25 217 190	20 499 448
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	3 364 210		2 364 210		2 347 871
	Créances sur acquéreurs	1 492		1 492		1 492
	Clients - autres activités			0		0
	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires			0		0
Clients douteux ou litigieux	7 983 791	8 983 291	0		0	
Produits non encore facturés	2 682 080		2 682 080		1 267 417	
Autres	784 048		784 048		3 454 705	
Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	18 085 957		18 385 157		13 537 054	
CRÉANCES DIVERSES (3)				563 947	928 958	
Sociétés Civiles Immobilières			0		0	
Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E			0		0	
Débiteurs divers	563 347		563 347		328 958	
Opérations pour le compte de tiers			0		0	
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0		0	
Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0		0	
Autres comptes transitoires			0		0	
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT			0	0	0	
DISPONIBILITÉS				15 886 788	21 929 561	
Valeur à l'encaissement			0		0	
Compte au Trésor			0		0	
Comptes de placement court terme	5 392 503		5 392 503		7 397 574	
Intérêts courus à recevoir	6 309		6 309		6 094	
Banques, établissements financiers et assimilés	10 587 976		10 587 976		14 725 993	
Caisse, régies d'avances et accreditifs			0		0	
Charges constatées d'avance	416 735		416 735	416 735	220 531	
TOTAL ACTIF CIRCULANT (3)	52 043 648	7 985 891	44 057 757	44 057 757	44 111 800	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0	0	117	
Primes de remboursement des obligations (IV)			0	0	0	
Différences de conversion - Actif (V)			0	0	0	
TOTAL GÉNÉRAL (1 = 8 + III + IV + V)	491 937 957	185 892 623	306 045 334	306 045 334	300 573 262	

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

PASSIF	Exercice 2023		Exercice 2022
	Détail	Totant partiels	
2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES			
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		64 773 133	64 773 133
Capital		61 209 766	61 209 766
Capital (actions simples)	10 677 872		10 677 872
Capital : actions d'attribution			
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	47 531 894		47 531 894
Écart de réévaluation			
Dotations		0	0
Dotations			
Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
Reserves		3 563 367	3 563 367
Reserve légale	1 537 647		1 537 647
Reserves statutaires ou contractuelles			
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
Reserves - Activité agréée			
Reserves sur cessions immobilières			
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
Reserves diverses	2 025 720		2 025 720
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
REPORT À NOUVEAU (a)	7 797 685	7 797 685	6 553 241
dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	8 473 142		3 063 659
dont relevant du SIEG (depuis 2021)			3 063 659
RESULTAT DE L'EXERCICE (a)	419 340	419 340	1 244 437
dont relevant de l'activité agréée	344 707		1 679 869
dont relevant du SIEG	1 063 372		1 063 372
Subventions d'investissement	58 600 442	40 026 525	37 081 374
Montant brut inscrit au résultat	18 573 917		
PROVISIONS REGLEMENTEES		0	0
Amortissements dérogatoires			
Provision spéciale de réévaluation			
Titres participatifs		0	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	113 016 483	113 016 483	109 652 192
PROVISIONS		2 556 076	2 433 311
Provisions pour risques	824 503		8 213
Provisions pour gros entretien	1 590 139		2 050 139
Autres provisions pour charges	541 937		374 958
TOTAL PROVISIONS (II)	2 956 076	2 556 076	2 433 311
DETTES FINANCIERES (I)		170 895 629	169 081 279
Participation des employeurs à l'effort de construction			0
Emprunts obligataires			
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
Caisse des Dépôts et Consignations	156 020 637		153 663 681
C.G.L.L.S.			
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
Autres établissements de crédit	10 057 430		9 957 140
Dépôts et cautionnements reçus			
Dépôts de garantie des locataires	2 325 538		2 260 011
Redevances (location-cession)	1 253		700
Autres dépôts			
Emprunts et dettes financières diverses			
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
Emprunts participatifs			
Avances d'organismes HLM			
Autres emprunts et dettes assimilées			
Intérêts courus	1 490 582		1 199 641
Intérêts compensateurs			117
Dettes rattachées à des participations			
Concours bancaires courants	150		
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0	0
Autres droits			
Droits des locataires attributaires			
Clients créanciers		1 467 095	2 344 926
Locataires-Excédents d'acomptes	1 566 340		1 192 005
Autres	98 755		152 920
DETTES D'EXPLOITATION		7 671 200	7 776 779
Fournisseurs	5 413 523		5 725 110
Fournisseurs de stocks immobiliers			
Dettes fiscales, sociales et autres	2 257 679		2 051 669
DETTES DIVERSES		1 804 812	4 193 030
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	1 643 333		1 071 883
Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
Autres dettes :			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
Sociétés Civiles Immobilières			
Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
Opérations pour le compte de tiers	36 700		
Opérations d'aménagement			
Autres	124 780		121 148
Produits constatés d'assurance		8 654 097	5 091 765
Au titre de l'exploitation et autres	8 634 037		5 091 765
Produits des ventes sur lots en cours			
TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	190 472 774	190 472 774	188 487 779
Différences de conversion Passif (IV)		0	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	306 045 334	306 045 334	300 573 282
DETTES			
PROVISIONS			
DETTES FINANCIERES			
DETTES DIVERSES			
DETTES FINANCIERES (III)			
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)			
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			

Compte de Résultat.

CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
	Charges récupérables	Charges non récup.	Totaux partiels	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels	Dont secteur agréé (SEM)
2	3	4	5	6	7	8
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			46 491 803	42 263 128	44 181 818	40 032 495
Consommations de l'exercice en provenance des tiers			20 103 826	18 184 565	18 237 905	16 490 724
Achats stockés :						
Terrains		131 337	131 337	131 337	108 482	108 482
Approvisionnements			0	0		
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0	0		
Variation des stocks :						
Terrains			0	0		
Approvisionnements			0	0		
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0	0		
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		306 338	306 338	306 335	187 943	187 943
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)			0	0		
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)			0	0		
Achats liés à la production de stocks immobiliers		4 537	4 537	4 537	3 535	3 535
Achats non stockés de matières et fournitures	4 998 191	368 159	5 366 352	5 198 807	4 934 739	4 184 564
Services extérieurs :						
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 793 570	800 765	4 594 335	3 876 954	4 821 536	4 105 666
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		6 970	6 970	6 970	13 749	13 749
Locations		97 919	97 919	90 430	94 000	86 677
Charges locatives et de copropriétés		181 128	181 128	185 841	257 718	241 313
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	301 316	911 799	1 313 115	1 176 569	1 277 845	1 150 374
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		3 431 218	3 431 218	2 983 328	2 728 440	2 420 362
Maintenance		79 883	79 883	73 770	112 428	103 544
Autres travaux d'entretien	629 794	27 550	647 344	533 779	596 301	474 109
Primes d'assurances		1 210 730	1 210 730	1 119 637	1 014 362	929 625
Personnel extérieur à l'organisme		150 189	150 189	138 696	131 846	121 444
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		918 561	918 561	863 407	1 013 761	949 606
Publicité, publications, relations publiques		56 564	56 564	52 459	65 389	60 298
Déplacements, missions et réceptions		56 553	56 553	52 110	23 969	22 311
Cotisations et prélèvements CGLS		27 538	27 538	27 538	28 662	28 662
Redevances		505 130	505 130	466 477	517 097	476 300
Autres	651 833	366 262	1 018 094	915 541	906 131	822 158
Impôts, taxes et versements assimilés			7 673 983	6 850 788	7 200 090	6 426 526
Sur rémunérations	127 592	482 835	610 428	558 665	606 716	549 026
Taxes foncières		5 252 541	5 252 541	4 680 778	4 736 577	4 202 975
Autres	1 784 858	56 156	1 841 014	1 611 345	1 856 798	1 674 525
Charges de personnel			6 870 439	6 288 877	6 813 659	6 165 938
Salaires et traitements	1 170 432	3 574 573	4 745 005	4 339 060	4 723 766	4 266 248
Charges sociales	442 930	1 682 504	2 125 434	1 943 817	2 089 873	1 899 089
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			10 895 926	10 048 536	11 422 428	10 505 759
Dotations aux amortissements et dépréciations :						
Immobilisations locatives		8 977 946	8 977 946	8 344 264	9 907 861	8 231 584
Autres immobilisations		150 742	150 742	138 710	153 955	142 005
Charges d'exploitation à répartir		0	0	0	0	0
Dépréciations des immas. incorporelles et corporelles		0	0	0	0	0
Dépréciations des stocks et en-cours		0	0	0	0	0
Dépréciations des créances		563 892	563 892	552 770	951 150	908 498
Dotations aux provisions d'exploitation :				944 727		
Provisions pour gros entretien		1 135 061	1 135 061	1 339 060	1 391 459	1 226 103
Autres provisions		68 285	68 285	63 069	18 023	7 564
Autres charges de gestion courante			947 630	890 363	507 756	444 154
Pertes sur créances irrécouvrables		892 944	892 944	839 862	467 123	406 728
Redevances et charges diverses de gestion courante		54 686	54 686	50 501	40 633	37 423
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0	0	0	0
CHARGES FINANCIÈRES			4 145 311	4 105 405	2 017 429	1 972 529
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		117	117	108	1 208	1 208
Charges d'intérêts (2)						
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances			0	0		
Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		4 145 153	4 145 153	4 105 259	1 830 754	1 785 954
Intérêts compensateurs		-117	-117	-108	184 683	184 683
Intérêts de préfinancement consolidables		0	0	0	0	0
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0	0	0	0	0
Gestion de prêts - Accession		0	0	0	0	0
Intérêts sur autres opérations		0	0	0	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	0	0	0
Autres charges financières		159	159	147	783	783
CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 815 051	4 740 995	3 951 072	3 560 541
Sur opérations de gestion		87 139	87 139	81 090	178 985	236 783
Sur opérations en capital :			3 897 123	3 829 116	5 772 087	3 325 758
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		2 117 136	2 117 136	2 117 136	613 807	268 387
Autres charges exceptionnelles		1 779 987	1 779 987	1 711 980	3 158 280	3 055 371
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			830 789	830 789	0	0
Dotations aux amortissements et dépréciations		830 789	830 789	830 789	0	0
Dotations aux provisions réglementées		0	0	0	0	0
Dotations aux provisions		0	0	0	0	0
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIÉTÉS)			0	0	0	0
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS			0	0	0	0
TOTAL DES CHARGES	13 960 517	41 491 648	55 452 165	51 109 529	50 150 920	45 565 365
Solde créditeur = bénéfice			419 140	454 626	1 244 437	1 679 863

PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
	Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		48 983 689	44 257 845	44 718 120	41 056 489
Produits des activités		43 799 720	39 974 084	41 685 993	38 216 057
Ventes de terrains lotis				579 637	579 637
Ventes d'immeubles bâtis					
Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
Ventes d'autres immeubles					
Récupération des charges locatives	12 610 611		11 310 848	11 413 062	10 274 967
Loyers					
Loyers des logements non conventionnés	2 491 132		14 472	2 312 573	
Loyers des logements conventionnés	24 324 616		14 317 980	23 011 355	23 003 121
Suppléments de loyers	125 468		125 468	92 748	92 748
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 409 935		2 408 877	2 400 542	2 399 494
Logements en location - accession et accession invendus	0		0	6 555	6 556
Autres	1 535 295		1 494 450	1 487 514	1 478 219
Produits de concession d'aménagement					
Prestations de services					
Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
Sociétés sous égide					
Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
Syndic de copropriétés					
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
Gestion des S.C.C.C.					
Gestion des prêts					
Autres prestations de services					
Produits des activités annexes					
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	52 040		52 040	51 789	51 789
Autres	250 605		246 950	330 216	329 526
Production stockée (ou destockage)		445 452	445 452	-233 876	-233 876
immeubles en cours	445 452		445 452	325 450	325 450
immeubles achevés	0		0	-559 326	-559 326
Production immobilisée		165 980	165 980	153 648	153 648
immeubles de rapport (frais financiers externes)					
Autres productions immobilisées	165 980		165 980	153 648	153 648
Subventions d'exploitation		335 104	312 307	789 365	742 830
Primes à la construction					
Subventions d'exploitation diverses	335 104		312 307	789 365	742 830
Subventions pour travaux d'entretien					
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 489 081	2 237 078	1 273 208	1 148 092
Provisions pour gros entretien	1 593 060		1 394 667	828 099	851 999
Dépréciations de créances	895 890		834 827	561 826	515 544
Autres reprises	8 212		7 584	37 889	30 935
Transferts de charges d'exploitation	304 058	304 058	286 982	237 907	224 519
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	744 272	744 272	744 272	707 377	707 377
Autres produits	100 016	100 016	91 688	104 498	97 842
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0			
PRODUITS FINANCIERS		224 936	224 936	174 165	174 165
De participations (2)		0	0	0	0
Revenus des actions					
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
D'autres immobilisations financières (2)		0	0	0	0
Prêts accession					
Autres					
D'autres créances et valeurs mobilières de placement		0	0	0	0
Autres (2)	224 936	224 936	224 936	174 165	174 165
Reprises sur dépréciations et provisions		0	0	0	0
Transfert de charges financières		0			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	0	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS		7 262 687	7 081 376	6 502 471	6 014 574
Sur opérations de gestion	1 498 229	1 498 229	1 470 615	966 782	965 624
Sur opérations en capital :		5 656 361	5 610 761	4 617 304	4 248 951
Produits des cessions d'éléments d'actif	1 812 034		1 812 034	363 000	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 233 834		1 239 054	1 213 266	1 210 218
Autres	2 610 492		2 565 693	3 041 038	3 038 733
Reprises sur dépréciations et provisions	108 097	108 097	0	918 385	800 000
Transferts de charges exceptionnelles		0	0	0	0
TOTAL DES PRODUITS	55 871 305	55 871 305	51 564 155	51 394 756	47 245 228
Solde débiteur = perte		0,00	0,00	0,00	0,00
dont relevant du SIEG		0,00			
dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
TOTAL GENERAL		55 871 304,97	51 564 154,73	51 394 756,29	47 245 227,99

I – FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1. 1. Livraisons d'opérations

72 logements ont été mis en service en 2023 conformément aux hypothèses budgétaires :

ANRU :

- 4 logements à Geneuille
- 4 logements à Marchaux

DROIT COMMUN :

- 64 logements Rue de Dole à Besançon (résidence intergénérationnelle)

Aucune réhabilitation n'a été finalisée en 2023. Les opérations de réhabilitation des 3 Tours de l'Amitié et du site de Fontaine Argent seront livrées en 2024.

1. 2. Démolitions – Sortie de patrimoine

La démolition des 71 logements situés au 9/11 Luxembourg a été finalisée en 2023.

1. 3. Cessions de patrimoine

Sept biens immobiliers ont été vendus au cours de l'exercice :

6 Appartements situés au 110 Rue de Chalezeule à Besançon

1 maison située à Roulans

Ces cessions d'actifs ont généré une plus-value totale de 371 K€.

Par ailleurs, la vente du terrain du site de BRULARD a été finalisée en 2023, à un prix de 1369 k€ correspondant à sa valeur nette comptable.

1. 4. Dossier litige Association ALOES

Après la liquidation de l'association ALOES le 10 mai 2019 (et son insolvabilité), la SAIEMB a assigné, en octobre 2019, le cabinet MAZARS et M. LADOUCE, expert-comptable de l'association ALOES, sur le fondement de la responsabilité civile délictuelle.

Le Tribunal judiciaire nous a débouté de nos demandes de réparation, par jugement du 6 juillet 2021. L'appel a été fait de cette décision en septembre 2021. A ce jour, la date de l'audience d'appel n'est pas encore fixée. Et ce dossier n'a donc connu aucune évolution sur 2023.

1. 5. Contrôle fiscal

Un contrôle fiscal diligenté fin 2022, et ayant porté sur les exercices 2019, 2020 et 2021 n'a donné lieu à aucune demande de rectification de la part de l'administration.

Autres informations

La guerre en Ukraine et le contexte inflationniste sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises.

La société Loge.Gbm n'est pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, le contexte inflationniste généralisé a eu un impact sur l'ensemble des dépenses de l'exercice, sans que cet impact soit pleinement mesurable. Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long-terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat

Situation macro-économique 2023 : Evolution des taux du Livret A

L'augmentation du taux du Livret A (3 % confirmés au 1^{er} février 2023.) est venue renchérir de manière significative le coût de la dette en termes de résultat financier. Toutefois, l'impact sur les annuités proprement dites (impact autofinancement HLM), et donc sur la trésorerie de cette augmentation a été plus limité compte tenu d'un portefeuille d'emprunts auprès de la CDC bénéficiant du mécanisme de double révisabilité.

II – RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1. Principe comptable retenus.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du règlement ANC 2016-07 de l'Autorité des normes comptables relatif au Plan Comptable Général (PCG) et ses règlements modificatifs. Le Règlement ANC 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation est également appliqué.

L'arrêté comptable du 14 décembre 2022, ainsi que celui du 8 décembre 2023 sont venus modifier les formats des comptes annuels des sociétés du logement social.

Ces nouveaux formats s'appliquent aux comptes ouverts à compter du 1er janvier 2022, avec une dérogation pour les SEM et une application reportée au 1er janvier 2023 ; Pour l'exercice comptable ouvert le 1er janvier 2023, les comptes annuels sont donc soumis à la certification par le commissaire aux comptes selon ces nouvelles modalités.

Les conventions générales ont été également appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité d'exploitation
- Indépendance des exercices
- Comptabilisation en coûts historiques

Non compensation
Permanence des méthodes

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

2. 2. Changements comptables

L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature le format et le contenu des documents des sociétés mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation a modifié le format des états financiers desdites entités.

Si les documents objets de la transmission annuelle au ministère chargé du logement ont été harmonisés dès l'exercice ouvert au 1er janvier 2022, une disposition transitoire de l'arrêté du 14 décembre 2022 permettait aux SEM agréées de maintenir la présentation de leurs états financiers soumis à certification selon les modalités prescrites par les règlements ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 et n°2015-04 du 4 juin 2015 et de reporter la nouvelle présentation à l'exercice ouverte au 1er janvier 2023.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la société a donc procédé à un changement de présentation des comptes, ce qui constitue un changement de méthode comptable afin de se conformer aux dispositions des arrêtés du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023.

Ces documents sont donc entièrement uniformisés, tout en maintenant certaines spécificités liées au statut de SEM et notamment :

- Certains noms et numéros de comptes dans la mesure où le plan de compte s'appliquant aux SEM est celui des règlements ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 et ANC n°2015-04 du 4 juin 2015, et non celui de l'instruction comptable HLM.
- La notion de résultats et de réserves/reports à nouveau agréés/non agréés et leur présentation au bilan et au compte de résultat (notion de SIEG/Non SIEG pour les organismes de logement social)
- Le traitement des comptes dédiés aux autres activités pouvant être portées par les SEM (opérations d'aménagement, de promotion immobilière ...).

Plus précisément, les principaux impacts du changement de présentations portent sur les postes suivants :

- Au bilan : pas de changement majeur dans la présentation. Toutefois certaines lignes sont plus détaillées.
- Au compte de résultat : pas de changement majeur dans la présentation. La SEM était d'ores et déjà dans l'obligation de présenter un résultat ventilé entre son activité agréée et son activité non agréée.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

PROJET

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 indéterminée.

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 - RENOUELEMENT - MANDAT - DUREE

Noms des administrateurs	Durée mandat
	Statuts
M. André TERZO	2027

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 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023

Tableau en cours de mise à jour.

Nom du mandataire	Qualité ou fonctions	Nom de la société
<i>M. François BUREAU</i>	1. Administrateur	1. loge.GBM
<i>M. Pierre DE LA RONDE</i>	1. Administrateur	1. MONTELIMAR AGGLOMERATION HABITAT
	2. Administrateur	2. SARREGUEMINES CONFLUENCE HABITAT
	3. Administrateur	3. SAEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN
	4. Administrateur représentant d'ADESTIA	4. SEM IMMOBILIERE DE RAMBOUILLET
	5. Administrateur représentant d'ADESTIA	5. SAEM DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE TARBES
	6. Administrateur représentant d'ADESTIA	6. SAIEM DE SAINT JEAN CAP FERRAT

Nom du mandataire	Qualité ou fonctions	Nom de la société
	<p>7. Administrateur</p> <p>8. Représentant d'ADESTIA, membre du conseil de surveillance</p> <p>9. Membre du directoire</p>	<p>8. COOP CHARENTE MARITIME HABITAT</p> <p>9. TERRE ET MER HABITAT</p>
M. François LAIGNEAU	<p>1. Administrateur</p> <p>2. Représentant de la CDC</p> <p>3. Censeur</p> <p>4. Administrateur</p> <p>5. Administrateur</p> <p>6. Administrateur</p> <p>7. Censeur</p>	<p>1. ADIL</p> <p>2. SYNNOV DECHETS</p> <p>3. NEOLIA</p> <p>4. EPCC Saline Royale D'Arc et Senans</p> <p>5. SAC NEOLIA HABITAT 25</p> <p>6. HABITAT 25</p> <p>7. loge.GBM</p>
M. Frédéric LECONTE	<p>1. Administrateur</p> <p>2. Administrateur</p> <p>3. Administrateur</p> <p>4. Censeur</p>	<p>1. SEM YONNE ENERGIE</p> <p>2. SEMCIB</p> <p>3. OFFICE PUBLIC DE LA HAUTE SAÔNE</p> <p>4. loge.GBM</p>
M. Robert STEPOURJINE	<p>1. Censeur</p> <p>2. Administrateur</p>	<p>1. loge.GBM</p> <p>SOLIHA</p>
Mme Virginie MENIGOZ	<p>1. Censeur</p>	<p>1. loge.GBM</p>
M. René BLAISON depuis le 19 octobre 2022	<p>1. Administrateur</p>	<p>1. loge.GBM</p>
M. Yannick POUJET	<p>1. Administrateur</p>	<p>1. SYBERT</p>
Mme Carine MICHEL	<p>1. Présidente</p>	<p>1. loge.GBM</p>
Mme Isabelle MARQUES	<p>1. Directrice générale</p>	<p>1. loge.GBM</p>
Mme Virginie MENIGOZ	<p>1. Administratrice</p>	<p>1. loge.GBM</p>
Mme Marie ETEVENARD	<p>1. Administrateur</p>	<p>1. loge.GBM</p>
Mme Myriam LEMERCIER	<p>1. Administrateur</p> <p>2. Administrateur</p> <p>3. Administrateur</p>	<p>1. loge.GBM</p> <p>2. Habitat 25</p> <p>3. SAC HABITAT 25 et NEOLIA SOCIETE DE COORDINATION</p>
M. André TERZO	<p>1. Administrateur</p>	<p>1. loge.GBM</p>
M. Pascal ROUTHIER	<p>1. Administrateur</p>	<p>1. loge.GBM</p>
M. Florent BAILLY	<p>1. Administrateur</p>	<p>1. loge.GBM</p>
M. Damien HUGUET	<p>1. Administrateur</p>	<p>1. loge.GBM</p>
M. Laurent HUBLER	<p>1. Administrateur</p>	<p>1. loge.GBM</p>

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

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

