

MAIRIE
DE
BESANÇON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU DOUBS



**EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal**

Publié le : 05/10/2026

Séance du 17 septembre 2026

Le Conseil Municipal, convoqué le 10 septembre 2026, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de M. Ludovic FAGAUT, Maire

Étaient présents : M. Mohamed AIT-ALI, M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, Mme Isabelle BORDAT, Mme Nathalie BOUVET, M. Patrick BOUZAT, M. Jimmy BRESILLION (jusqu'à la question n°50 incluse), M. Bruno CAIRE, Mme Aline CHASSAGNE, M. Serge COUËSMES (jusqu'à la question n° 29 incluse), M. Laurent CROIZIER, M. Jérôme CUPILLARD, M. Clément DARCO, M. Franck DEFASNE, Mme Marie-Line EGRON, M. Ludovic FAGAUT, Mme Anne FALGA, Mme Lydie FRANCO, M. Didier GENDRAUD, M. Abdel GHEZALI, Mme Laura GINIOT, Mme Marie GRUILLOT, Mme Leïla HANNOUNI, Mme Emmanuelle HUOT CUSENIER, M. Patrick JACQUES, M. Jérôme JEANVOINE, Mme Véronique JELSCH, Mme Myriam LEMERCIER, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Madeleine LHOMME, Mme Hélène MAGNIN-FEYSOT, M. Martin MELLION, Mme Éléonore METZGER, Mme Emmanuelle MEUNIER, M. Frank MONNEUR, Mme Manon MONNIER, Mme Laurence MULOT CESARI, M. Pascal ORLANDI, Mme Sophie PESEUX, M. Anthony POULIN, M. Jean-Pascal REYES, M. Djilalli SAHLAOUI, Mme Anne-Rachel SCHERTZ, Mme Flora SIMONIN, Mme Esther SZWARC, M. Fabrice TAILLARD, M. Kevin VEJUX, M. Patrick VERDIER, Mme Séverine VÉZIÈS, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE

Secrétaire : M. Didier GENDRAUD

Étaient absents : Mme Estelle CAMARA, M. Pierre-Charles HENRY, Mme Frédérique THOMAS-MAURIN

Procurations de vote : Mme Estelle CAMARA à Mme Emmanuelle HUOT CUSENIER, M. Serge COUËSMES à M. Didier GENDRAUD (à compter de la question n°30) M. Pierre-Charles HENRY à Mme Flora SIMONIN, Mme Frédérique THOMAS MAURIN à Mme Anne-Rachel SCHERTZ

OBJET : 50 - SEM Loge.GBM rapport de l'élu mandataire - 2025

Délibération n° 008412

50
SEM Loge.GBM rapport de l' élu mandataire - 2025

Rapporteur : Mme Laurence MULOT CESARI, Conseillère Municipale Déléguée

	Date	Avis
Commission n°2	08/09/2026	Favorable unanime

Résumé :

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

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les organes délibérants des collectivités locales actionnaires d'une entreprise publique locale se prononcent, après débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis par leur(s) représentant(s) au conseil d'administration.

Loge.GBM a enregistré une année normale d'activité. 2025 s'est déroulée sans évènement majeur susceptible de remettre en cause la continuité de la société. Sa situation financière reste à surveiller dans un contexte économique tendu pour l'ensemble des bailleurs sociaux.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, Mme MULOT CESARI élue mandataire de la Ville de Besançon dans les instances de la Société d'Economie Mixte Loge.GBM, présente au conseil municipal le rapport annuel 2025 de la société.

Il est rappelé qu'en 2025, le représentant de la Ville de Besançon était M. POUJET.

Les données sont issues du rapport de gestion et du rapport sur la gouvernance d'entreprise approuvés en assemblée générale de la SEM le 29 juin 2026 (extraits 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.

I. Fiche d'identité

La SEM Loge.GBM est issue de la fusion en 2021 entre Grand Besançon Habitat, organisme d'HLM, et la SEM SAIEMB Logement.

En tant que SEM, son capital est détenu à plus de 50% par des collectivités territoriales.

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.

A/ Ressources humaines

L'effectif moyen en 2025 ressort à 138,25 ETP, en baisse par rapport à 2024 (148). L'effectif inclut 30 agents de la fonction publique territoriale issus de l'ex Office HLM. Pour rappel, 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 détachés auprès de Loge.GBM.

Près de 61% des salariés de Loge.GBM ont plus de 50 ans, et l'égalité hommes-femmes est plutôt respectée (au 31-12-2025 : 69 femmes et 64 hommes).

Loge.GBM conduit depuis 2022 un projet d'entreprise associant ses salariés, poursuit l'élaboration du DUERP (document unique d'évaluation des risques professionnels, met en place des actions de formation et de prévention et reste vigilant sur la protection des travailleurs isolés.

En 2025 se sont tenues 9 réunions du Comité Economique et Social.

B/ Actionnariat

La SEM Loge.GBM est une société anonyme d'économie mixte avec conseil d'administration. Elle est composée de 4 actionnaires publics et privés.

La répartition du capital de Loge.GBM, d'un montant de 13 677 872 €, et des sièges au conseil d'administration était la suivante au 31/12/2025 :

Actionnaires	part dans le capital	NB de sièges en CA	représentants au Cadm°	
Grand Besançon Métropole	74,93%	8	F.BAILLY R.BLAISON M.ETEVENARD D.HUGUET	S.MECHAI 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		

Il n'y a pas eu de modification de capital ou d'actionnaires depuis la fusion en 2020.

Il existe un pacte d'actionnaires, rédigé lors de la fusion et signé par la Ville de Besançon. Les principaux éléments du pacte sont l'organisation de la gouvernance, les conditions pour réaliser un projet immobilier (critères économiques, offre de logement en adéquation avec la Politique Locale de l'Habitat, mise de fonds propres), les principes de distribution de dividendes, les conditions d'entrée et de sortie au capital.

C/ Gouvernance et bilan de la gouvernance

En complément des 11 administrateurs, 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 : M. ATIL.

En 2020, le conseil d'administration a opté pour la séparation des fonctions de Président et Directeur général.

En 2025, la Présidente était Mme Carine MICHEL, conseillère communautaire GBM.

La Directrice Générale est Mme Isabelle MARQUES.

Le conseil d'administration s'appuie notamment sur un comité de coordination précédant chaque séance et sur 3 commissions spécifiques : la Commission d'Appel d'Offres, la CALEOL (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) et le conseil de concertation locatif.

Le conseil d'administration s'est réuni le 21 février, 18 avril, 24 juin, 16 septembre, 18 novembre et 19 décembre. L'élue représentant la Ville de Besançon a participé à toutes les séances.

Les administrateurs ne bénéficient pas de rémunération.

En 2025, l'assemblée générale ordinaire s'est réunie une fois pour l'approbation des comptes 2024.

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 au titre de 2025.

D/ Vie sociale

En 2025, la SEM Loge.GBM n'a fait pas l'objet de contrôles des autorités (URSSAF CRC, AFA, ANCOLS...)

Il n'y a pas eu de modification statutaire en 2025.

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.

II. Activité

A/ Le patrimoine

Au 31/12/2025, le patrimoine de Loge.GBM est le suivant :

	NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS GERES	NOMBRE DE LOGEMENTS ETUDIANTS GERES	NOMBRE DE LOGEMENTS LOUES (LOGEMENTS ETUDIANTS COMPRIS)	NOMBRE DE LOGEMENTS EN QPV	NOMBRE DE LOGEMENTS 100% GERES PAR DES TIERS
2024	7237	266	6805	4654	801
	6052 conventionnés 585 non conventionnés		90,70%	64,31%	
2025	7062	266	6957	4434	801
	6477 conventionnés 585 non conventionnés		94,90%	62,79%	

Loge.GBM gère 7 062 logements locatifs, dont 266 logements étudiants. Le parc était de 7 217 logements l'an dernier, la baisse est issue de la poursuite des démolitions dans le cadre du NPNRU. 4 434 logements, soit 63 % du parc, sont situés dans les quartiers prioritaires de la Ville de Besançon et environ 430 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. En 2025, Loge GBM arrive en fin de programme de démolition.

1/ Evolution du patrimoine en 2025

	Livraison	Réhabilitation	Vente/cession	Démolition
2024	36 logements	228 logements	51 logements	38 logements
2025	67 logements	66 logements	3 logements	219 logements

- constructions neuves : Loge.GBM a livré 67 logements : 59 à Besançon (notamment Rue du Lycée et Cour Claudine) et 8 à Roche lez Beaurpré.
- démolition : la déconstruction de la barre Epoisses s'est achevée en avril 2025.

2/ Gestion et entretien du patrimoine

Près de 3,2 M€ ont été consacrés en 2025 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 1,4 M€.

Par ailleurs, 3,9 M€ ont été investis en 2025 dans le gros entretien et les remplacements de composants (sécurité des bâtiments, ravalement de façades, toiture et étanchéité, réfection des portes communes, menuiseries extérieures, etc).

Loge.GBM a déployé depuis janvier 2025 sa nouvelle procédure de gestion des demandes techniques des locataires afin d'améliorer la prise en charge des demandes et la réactivité.

3/ Vacance

Au 31/12/2025, 370 logements sont vacants, dont 219 destinés à la démolition. La vacance commerciale est constituée de 108 logements, soit un taux de 1,53% sur le parc des logements sociaux. Ces ratios sont en nette amélioration par rapport à N-1 du fait des dernières déconstructions. La vacance a un impact d'environ 3,7 M€ sur le résultat 2025.

B/ Gestion locative

Avec un total de 6 957 logements loués fin 2025, Loge.GBM héberge environ 15 000 personnes. Les familles monoparentales représentent 23,4% des ménages logés, et les personnes seules 42,6%.

Loge.GBM a enregistré 1 703 candidatures et 660 entrées en 2025. La CALEOL (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) s'est réunie 52 fois en 2025. 99,4% des candidatures présentées aboutissent à une attribution de logement. Au final, Loge.GBM constate 40% d'entrées effectives.

Le Revenu Fiscal de Référence moyen des ménages entrés en 2025 est de 7 782 € et 532 entrées dans les lieux ont été réalisées en faveur des publics prioritaires du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le public accueilli est de plus en plus fragile et nécessite un accompagnement croissant 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.

1/ Loyers

Les loyers quittancés s'élèvent à 33 862 K€ au 31/12/2025 contre 32 092 K€ en 2024 soit une hausse de 5,51 %.

Cette hausse résulte de :

- l'actualisation des loyers à un taux de 3,26 % au 1^{er} janvier 2025 pour les locaux conventionnés (hors étiquettes énergétiques F/G), et 1,82% au 1^{er} juillet 2025 pour les locaux non conventionnés
- des loyers générés par les programmes livrés l'an dernier et ce début d'année

Les charges locatives récupérées auprès des locataires représentent 12 929 K€ en 2025. Le taux de récupération des charges locatives atteint 96%, ce qui est un bon niveau.

2/ Impayés

En 2025, le service contentieux a reçu en moyenne 26 dossiers d'impayés chaque mois, contre 15 en 2024.

L'impact financier des pertes sur impayés des locataires est de 382 k€ sur le résultat 2025. Ce montant est en amélioration par rapport aux deux années précédentes. Toutefois, le risque d'impayé (qui se traduit par une provision de 7 221 k€ au bilan 2025) est en hausse par rapport à 2024 (6 613 k€).

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 2025 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).

Loge.GBM est également signataire du Contrat de Ville « quartier 2030 » pour contribuer à l'amélioration de la qualité de vie dans les 6 quartiers prioritaires de la Ville de Besançon.

C/ Perspectives

Le plan d'investissement 2026 actualisé sera mis en œuvre avec la dernière démolition, la poursuite des rénovations et des constructions neuves dans un contexte de transition écologique.

La SEM restera attentive à l'évolution de l'inflation et de taux du livret A, et s'attachera à maîtriser le niveau des impayés.

III. Données économiques

Les comptes annuels 2025 sont certifiés réguliers et sincères par le Commissaire aux comptes.

A/ Bilan au 31/12/20205

ACTIF en K€	31/12/2025	31/12/2024	PASSIF en K€	31/12/2025	31/12/2024
Actif immobilisé	278 304	265 876	Fonds propres	124 361	117 609
Stocks	1 008	1 008	Provisions	2 084	2 204
Créances	24 321	24 675	Emprunts	179 739	173 183
Trésorerie	15 817	18 217	Dettes d'exploitation	13 265	16 780
TOTAL Actif net	319 449	309 776	TOTAL Passif	319 449	309 776

La valeur nette des biens à l'actif s'élève à 277 763 k€, dont 228 653 k€ de constructions et 33 099 k€ de terrains. Les investissements de l'exercice se sont élevés à 21 369 k€

Le parc immobilier est essentiellement financé par des emprunts (175 119 k€ de capital restant dû au 31/12/2025), des subventions d'investissements (48 938 k€ à reprendre) et par les fonds propres (20 à 25% en moyenne par opération).

Les emprunts souscrits en 2025 s'élèvent à 13 332 k€ et les remboursements réalisés à 6 218 k€.

Les créances sur locataires représentent 15 873 k€ au 31/12/2025. 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 9 962 K€. Ce montant est en hausse par rapport à 2024.

Les ratios bilanciels et notamment le ratio d'autofinancement sont corrects ; toutefois les projections sur le moyen terme restent à surveiller.

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.

L'aide prévue a été attribuée pour 2025 suite au respect des engagements par Loge.GBM.

B/ Résultat

Résultat synthétique en K€	2025	2024	2023	2022	2021
produits d'exploitation	51 506	48 024	48 384	44 718	44 458
<i>dont loyers + charges récup</i>	<i>47 684</i>	<i>44 418</i>	<i>43 800</i>	<i>41 452</i>	<i>39 232</i>
<i>dont reprise prov°</i>	<i>1 706</i>	<i>1 710</i>	<i>2 489</i>	<i>1 273</i>	<i>3 775</i>
charges d'exploitation	46 097	46 127	46 492	44 182	41 023
<i>dont masse salariale (*)</i>	<i>6 885</i>	<i>7 047</i>	<i>6 870</i>	<i>6 814</i>	<i>6 931</i>
<i>dont charges récupérables</i>	<i>13 468</i>	<i>13 222</i>	<i>13 961</i>	<i>12 894</i>	<i>nc</i>
<i>dont amort et prov°</i>	<i>11 672</i>	<i>11 793</i>	<i>10 896</i>	<i>11 422</i>	<i>11 620</i>
résultat d'exploitation	5 409	1 897	1 892	536	3 434
résultat financier	-4 390	-4 965	-3 920	-1 843	-1 585
résultat exceptionnel	1 060	3 550	2 448	2 551	1 469
IS +interressement	127	0	0	0	90
bénéfice (+) ou perte (-)	1 952	481	419	1 244	3 229

Le résultat 2025 de Loge.GBM est un excédent de 1 952 253 €. Les résultats des deux secteurs d'activité : agréée (+ 1 527 030 €) et non agréée (425 223 €) sont excédentaires en 2025.

Le résultat d'exploitation (+ 5 409 k€) permet de couvrir le résultat financier (- 4 390 k€ du fait des charges d'intérêts d'emprunt), c'est un ratio qui redevient positif en 2025. La progression du résultat d'exploitation par rapport à 2024 est liée à l'augmentation des loyers quittancés et charges récupérées (+ 2 784 k€ entre 2024 et 2025), ainsi qu'à des charges de fonctionnement maîtrisées. La baisse du taux du livret A a contribué également à l'amélioration globale du résultat.

Il convient de souligner que le résultat exceptionnel a moins d'importance que les années précédentes dans la composition du résultat, ce qui signifie que l'excédent 2025 est majoritairement issu de l'activité.

En lien avec le résultat d'exploitation, les ratios de gestion sont en amélioration.

C/ Tableau des résultats des cinq derniers exercices

en k€	2021	2022	2023	2024	2025
Résultats de l'exercice					
chiffre d'affaires HT	39 114	41 686	43 800	44 418	47 684
Résultat avant impôt et charges calculées	11 469	1 046	9 548	10 277	11 489
Impôt sur les bénéfices	90				127
Résultat après impôt et charges calculées	3 229	1 244	419	481	1 952
Résultat par action	1,53	0,59	0,20	0,23	0,93
Personnel					
effectif moyen annuel	146	151	147	148	140
masse salariale	4 712	4 715	4 745	4 869	4 702

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 mandataire 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 2025 sont les suivants :

- Paiement par la Ville de loyers (notamment pour héberger des associations) = 88 835 € ;
- Versement d'une subvention dispositif Tranquillité Résidentielle = 60 172 € ;
- Facturations diverses par la Ville (dont entretien espaces verts) = 18 026 €.

La Ville a accordé sa garantie sur des emprunts souscrits par Loge.GBM. L'en-cours garanti au 31/12/2025 est de 12 720 k€.

Outre les rapports généraux relatifs à l'Habitat et au NPNRU, le Conseil municipal a été sollicité en 2025 sur les dossiers suivants en lien avec la SEM Loge.GBM bailleur social : signature d'une convention entre la Ville et Loge.GBM dans le cadre du Contrat Territorial d'accueil et d'intégration (CTAI), la vente par la Ville d'un local place des Lumières, des transactions foncières dans le cadre du NPNRU, la signature de la convention cadre de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP), le Contrat de Ville, l'implantation de la Compagnie Pagnozoo sur un terrain propriété de Loge.GBM à Planoise.

Le Conseil municipal s'est également prononcé sur le rapport de son élu mandataire au titre de 2024.

A l'unanimité, le Conseil Municipal approuve le rapport annuel 2025 de l' élu mandataire de la Ville de Besançon dans les instances de la SEM Loge.GBM.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

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

Le Secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,

L'Adjoint à la citoyenneté, la laïcité, le devoir
de mémoire, la démocratie participative,
la lutte contre les discriminations,
Correspondant défense,
Didier GENDRAUD



Document signé électroniquement

Le Maire,
Ludovic FAGAUT



Président de Grand Besançon Métropole.

Document signé électroniquement



EXTRAIT DES DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du 29 juin 2026

pour le

RAPPORT DES ADMINISTRATEURS 2025

SOMMAIRE

LA GOUVERNANCE	PAGE 3
LES CHIFFRES-CLEFS 2025	PAGE 7
POLE SI/ARAVIS	PAGE 9
LA DIRECTION CLIENTELE	PAGE 15
LA GESTION DU PATRIMOINE	PAGE 32
PROJET D'ENTREPRISE	PAGE 51
LES RESSOURCES HUMAINES	PAGE 56
LES PRINCIPAUX PARAMETRES FINANCIERS ET DE GESTION	PAGE 65
RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	PAGE 79

GOUVERNANCE

Un Comité de Coordination :

Carine MICHEL
Yannick POUJET
Pierre DE LA RONDE
Kalima BELKACEM
François LAIGNEAU
François BUREAU
7 Séances en 2025

Un Conseil d'Administration Carine MICHEL Présidente

Pour Grand Besançon Métropole
Florent BAILLY
André TERZO
Pascal ROUTHIER
Damien HUGUET
René BLAISON
Marie ETEVENARD
Saïd MECHAI depuis le 16/09/25

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
6 C.A en 2025

Une Assemblée Générale

Grand Besançon Métropole
Ville de Besançon
ADESTIA
Caisse d'Epargne et de
prévoyance Bourgogne Franche-
Comté
Une AG tenue le 13 juin 2025

TAUX DE PRESENCE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES			
Date Conseil d'Administration	GBM	Ville de Besançon	TOTAL
21/02/2025	62,50%	100,00%	66,67%
18/04/2025	50,00%	100,00%	55,56%
24/06/2025	37,50%	100,00%	44,44%
16/09/2025	87,50%	100,00%	88,89%
18/11/2025	75,00%	100,00%	77,78%
19/12/2025	87,50%	100,00%	88,89%
Taux de présence moyen	66,67%	100,00%	70,37%

REPARTITION DU CAPITAL		
Identité ou désignation des actionnaires	Nombre de titres en pleine propriété	% détenu
GRAND BESANCON METROPOLE	1 576 743	74.93
VILLE DE BESANCON	203 063,792	9.65
ADESTIA (Groupe CDC)	304 490,474	14.47
Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche Comté	19 990,736	0.95
TOTAUX	2 104 288	100

Un pilotage

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

Directrice Générale
Direction Développement et Patrimoine
Monteurs d'opérations
Fréquence toutes les 3 semaines
7 réunions en 2025

COMEX / Tous les 15 jours

Isabelle MARQUES
Bastien BOICHARD
Martine ERRAI
Manuel ESCRIBANO
Christophe MOYSE
Yann ROBINE
16 réunions en 2025

- *Avancement projet d'entreprise*
- *Suivi et analyse des indicateurs : vacance, recouvrement, suivi des réclamations, développement, ressources humaines*
- *Avancement actions qualité de service*
- *Tranquillité résidentielle et sécurité publique*
- *Audit de maturité digitale pour élaboration du plan stratégique de patrimoine*

COMOP / 1Fois par mois

Tous les membres du comex
Manuel BIGUENET - Responsable Agence Planoise
Mourad LAIB - Responsable Pôle Social
Emmanuel GARNIER ou Hervé HUGUES Directeur adjoint
Nabil BOUHI - Responsable Agence Clairs-Soleils
Séverina VISIEDO – Assistante DG
Aurélie HELIAS Responsable Juridique et Locatif depuis le 20/05/25
9 réunions en 2025

- *Mensuellement : suivi et analyse des indicateurs fondamentaux économiques, suivi des réclamations, RH et développement*
- *Mensuellement : avancement projet d'entreprise*
- *Présentation arrêté des comptes*
- *Présentation du dispositif « veille sociale » pour les locataires isolés*
- *Régularisation des charges locatives*

Un Comité Patrimoine : Bastien BOICHARD

7 membres / 2 réunions en 2025

Réunion transversale inter-directions

Exemples de sujets traités

- Modalités d'organisation de campagne pour le renouvellement des DAAF
- Concertation sur le renouvellement des contrats à échéance sur l'exercice 2025
- Process circuit d'information interne impact charges
- Echéance extension du réseau de chaleur Besançon Planoise
- Actualisation 2025 du Plan stratégique de patrimoine
- Données statistiques de l'astreinte 2024

**Une direction projet « charges »
initié fin 2024: Yann ROBINE**

*Maitriser, optimiser et sécuriser le
processus de gestion des charges
récupérables.*

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 avec impact charges

Chiffres clefs au 31 décembre 2025

	NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS GERES	NOMBRE DE LOGEMENTS ETUDIANTS GERES	NOMBRE DE LOGEMENTS LOUES (LOGEMENTS ETUDIANTS COMPRIS)	NOMBRE DE LOGEMENTS EN QPV	NOMBRE DE LOGEMENTS 100% GERES PAR DES TIERS
2024	7237	266	6805	4654	801
	6652 conventionnés 585 non conventionnés		90,70%	64,31%	
2025	7062	266	6957	4434	801
	6477 conventionnés 585 non conventionnés		94,00%	62,79%	

NOMBRE DE LOGEMENT PAR TYPOLOGIE	2024	2025
T1	647	639
T2	1526	1520
T3	1990	2010
T4	2367	2245
T5	643	582
T6	59	61
T7	5	5

	Montant des investissements	Montant des loyers	Coût de la vacance	Coût des impayés	Montant global des effectifs
2024	14 680 K€	32 082 K€	4 642 K€	1 375 K€	148
2025	21 590 K€	33 862 K€	3 727 K€	1 489 K€	133

	Livraison	Réhabilitation	Vente/cession	Démolition
2024	36 logements	228 logements	51 logements	38 logements
2025	67 logements	66 logements	3 logements	219 logements

Résultats exploitation fin 2025

Nature de vacance 25	Commerciale	Mise en service	Technique	Démolition	Vacance logement Total	Logements étudiants	Total Commerces vacants
Nb de logements	108	0	42	219	370	2	23
Taux	1,53%	0,00%	0,59%	3,10%	5,24%	0,75%	21,70%

Taux de recouvrement glissant à Fin 2025

Mt facturé (k€)	Mt Encaissé (k€)	Taux
45487	43749	96,18%

L'année 2025

- La poursuite de l'élaboration de notre DUERP/RPS.
- Une dynamique forte en matière de formation interne et externe : + de 2% de la masse salariale en formation externe.
- des résultats tant en matière de vacance qui progressent tant sur les logements locatifs que sur les logements étudiants.
- un taux de recouvrement qui doit être amélioré sensiblement.
- Qualité de service : des points de progrès mais le traitement des réclamations demeure insuffisant et nous devons progresser en matière de suivi des réclamations.
- Le pôle social poursuit son ancrage au sein des résidences et un nouveau dispositif qui associe les partenaires et les équipes pluri-directions de loge.GBM « loge est là » a été initié.
- Dynamique de réhabilitation et de construction neuve avec résorption du retard pris en 2022 et 2023.

Pôle SI/Aravis

- Plateforme externalisée

Afin de répondre rapidement et de manière forte à la difficulté des locataires à joindre loge.GBM par téléphone, et après avoir étudié différents scénarii, il a été décidé de déléguer à un prestataire externe la prise d'appels téléphoniques. Ce dernier a été choisi pour sa connaissance du secteur de l'habitat social et sa capacité à utiliser notre logiciel de suivi d'affaires, et donc à enregistrer directement les demandes des locataires et/ou de leurs partenaires. Après une période d'adaptation, des taux de décrochés attendus (90% en moyenne) ont été atteints.

En 2025 (depuis le mois de février), ce sont ainsi 29 000 appels soit en moyenne 4,14 appels par logement qui ont été pris en charge par la plateforme, assurant une réponse de premier niveau ou un transfert d'appel (via un script élaboré par loge.GBM), enfin le prestataire crée une affaire directement dans notre ERP.



Déploiement de l'agence virtuelle « Mon Agence loge.GBM – Malo »

Le suivi d'affaires web étant un prérequis à l'utilisation de l'agence virtuelle, le projet de déploiement a été engagé au second semestre de 2025. L'agence virtuelle vient en remplacement du vieillissant espace locataire et elle permet beaucoup plus d'interactions et de communication avec les clients :

DIRECTION CLIENTELE

1. Pôle Juridique et Locatif

Attribution de logements

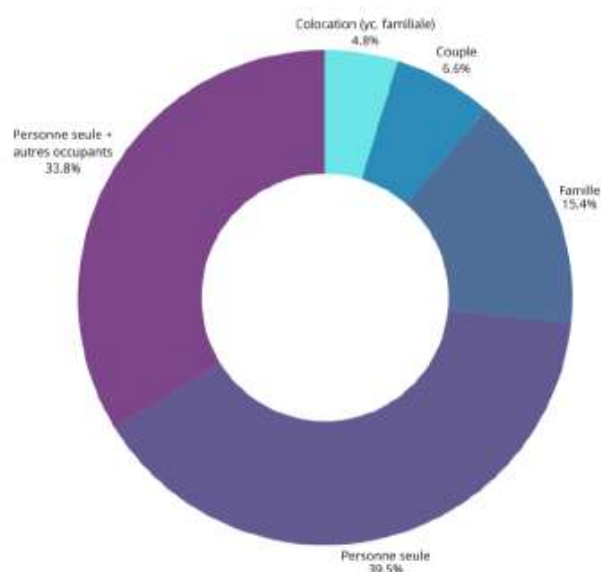


**41 attributions en cours de validation issues de commission de fin d'année*

532 entrées dans les lieux ont été réalisées en faveur des publics prioritaires du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H.) démontrant le rôle majeur de loge.GBM dans l'accueil des ménages les plus démunis.

21% des attributions suivies de baux signés l'ont été en dehors des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (Q.P.V.) pour les demandeurs du premier quartile ou d'un relogement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

- **Situation familiale et statut d'hébergement**



Plus de 75% des personnes ménages logés en 2025 sont des personnes seules avec ou sans personne(s) à charge.

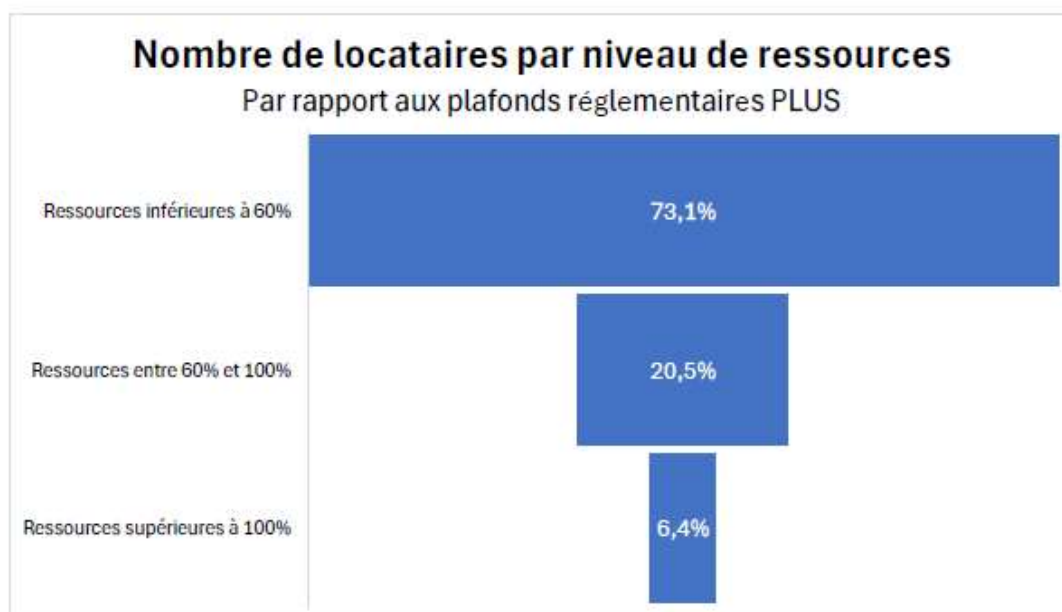
Sur les 6 500 demandes de logement actives sur GBM, la proportion est de 77%.

A noter : 50% des locataires se trouvaient dans une situation d'hébergement avant d'entrer dans leur logement. Cette proportion atteste du rôle prépondérant de l'organisme dans l'accueil des publics les plus vulnérables.

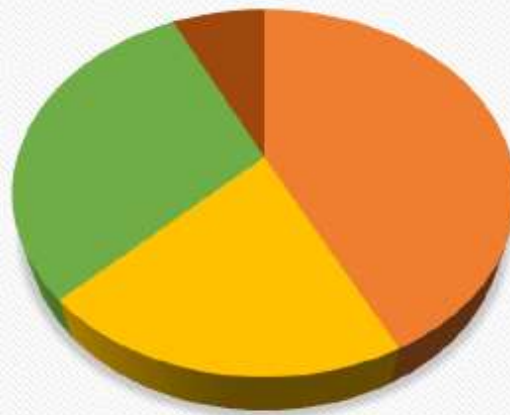
La part de locataires HLM dans les nouveaux entrants (30%) reflète la composition de la demande de logement social sur notre territoire ; en effet, plus de 45% des demandes actives dans Grand Besançon Métropole sont des demandes de mutations de locataires du parc social.

Pour loge.GBM, dans un contexte de contraction de l'offre locative (faible taux de rotation, démolitions, baisse de la vacance), 11% des locataires entrés en 2026 ont bénéficié d'une mutation interne.

- **Profil des ménages logés patrimoine conventionné (données OPS 2025)**



Nombre d'occupants/logement



1 occupant 2 occupants 3 à 5 occupants > 5 occupants

Composition familiale	Nombre de de foyers	Nombre de logements
1 occupant	42,6%	2749
2 occupants	20,1%	1300
3 à 5 occupants	30,1%	1946
> 5 occupants	7,2%	463

Les familles monoparentales représentent 23,4% des ménages logés.

Traitement de l'impayé : phase amiable et contentieux

Les équipes ont déposé 117 assignations au tribunal judiciaire, et délivré 44 commandements de quitter les lieux.

Sur les 39 demandes de concours de la force publique déposées en 2025, 29 ont été accordées et activées.

Le montant de la dette moyenne d'un locataire suivi par le contentieux est stable, il est de 3500€.

- ➔ Plus de 4 200 courriers de relance et 2 855 sms/emails envoyés aux locataires en impayé
- ➔ 853 plans d'apurement signés
- ➔ 53 locataires ont vu leur situation s'améliorer et ont pu reprendre un parcours locatif apaisé, sans procédure.

En 2025, la fragilité des ménages logés s'accroît, tant sur le plan économique que social. Cette paupérisation à l'entrée impose de renforcer la vigilance et l'accompagnement lors des phases préalables à l'attribution et lors des premiers mois d'occupation du logement.

Cette période, particulièrement à risque, peut révéler la vulnérabilité des ménages les plus précaires pour lesquels le moindre aléa (retard de prestations, problème de santé, dépense imprévue) peut rapidement compromettre l'équilibre budgétaire.

La prévention des impayés s'impose comme un enjeu central afin d'éviter toute aggravation de la situation des ménages et du niveau de dettes locatives de l'organisme.

2. Pôle Social

Pour sa 5^{ème} année d'existence, le pôle social de loge.GBM a poursuivi et renforcé son action en faveur des locataires les plus fragiles, en articulant accompagnement individuel, prévention des situations de rupture et développement du lien social.

Ces interventions ont contribué à sécuriser les parcours résidentiels, à améliorer la qualité de vie des résidents et à renforcer la cohésion au sein du parc locatif.

Contrat de Ville « quartiers2030 »

Dans chacun des 6 Quartiers Prioritaires de la Ville, le pôle social a soutenu l'ensemble des échanges par une participation systématique visant à mettre en valeur le point de vue des bailleurs et des locataires.

Signataire du Contrat de Ville auprès de 21 partenaires, loge.GBM déclinera activement les actions par quartier et les objectifs définis :

- Améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants,
- Accompagner les habitants tout au long de leur vie dans leur émancipation,
- Mettre en œuvre une démarche « d'aller vers ».

GESTION DU PATRIMOINE

Chaque année, loge.GBM effectue des travaux d'entretien et de maintenance de son patrimoine. Ces travaux contribuent à maintenir un niveau de sécurité et de confort répondant aux attentes de nos clients et améliorent la durabilité des équipements.

- Maintenance et entretien courant : 3,2 M€ investis en 2025
 - > Principaux travaux réalisés
 - Entretien Courant : 865 K€
 - Contrats de maintenance (ascenseurs, chaufferies collectives, sécurité incendie...) : 445 K€
 - Contrats d'entretien (robinetterie, chaudières, VMC...) : 228 K€
 - Travaux de remise en état de logements avant relocation : 1,4 M€
 - Travaux d'entretien et d'amélioration des résidences étudiantes et sociales : 303 K€
- Gros entretien/remplacement de composants : 3,9 M€ investis en 2025
 - > Principaux travaux réalisés
 - Sécurité des bâtiments et des logements : 546 K€
 - Chauffage / plomberie-sanitaire / VMC : 341 K€
 - Toitures et étanchéité : 497 K€
 - Façades / menuiseries extérieures : 1 192 K€
 - Parties communes des bâtiments : 482 K€
 - Parties privatives et travaux divers : 402 K€
 - Ascenseur : 96 K€
 - Travaux d'adaptation personnes âgées : 314 K€

2,5 millions d'euros ont été investis en 2025 dans le remplacement des équipements et des composants. De nombreux chantiers ont été mis en œuvre afin d'améliorer le cadre de vie des habitants avec par exemple :

- > Opérations principales de l'année 2025
 - Ravalement et réparation des façades, 11 à 23 rue Dürer à Besançon,
 - Reprise et sécurisation de l'escalier bois extérieur, 76 rue des Granges à Besançon,
 - Réfection complète de la toiture terrasse, 57-59 rue de Chalezeule à Besançon,
 - Remplacement des manœuvres de volets roulants, 17 à 21 avenue de Bourgogne à Besançon,
 - Réfection complète des parties communes 2-4 Place Jean Moulin à Besançon,
 - Campagne de remplacement des détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF) 1^{ère} phase, tous patrimoines,
 - Réfection des réseaux eau chaude, eau froide et chauffage, 24-30 Place des Lumières à Besançon,
 - Remplacement des convecteurs électriques, 18 rue de l'Épitaphe (résidence étudiante) 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 2025 :

- 80 demandes d'adaptations,
- 70% de demandes éligibles,
- 68 ans en moyenne d'âge des demandeurs.

66 logements ont ainsi été adaptés sur notre parc :

- 70 % de ces adaptations se traduisent par des interventions lourdes comme la transformation totale d'une salle de bain,
- Le reste des interventions se composant de travaux plus ponctuels tels que l'installation de barres d'appuis, la motorisation de volets roulants, ou encore la mise en place d'équipements adaptés.
- Le coût moyen d'intervention par logement est de l'ordre de 4 750 € TTC.

CONSTRUCTION NEUVE/REHABILITATION

Réalisations 2025 et perspectives

- Constructions neuves : 11,8 M€ investis en 2025

- > Principaux chiffres

- 67 logements livrés

- 134 logements mis en chantier

- 66 logements agréés



Besançon

20 logements acquis améliorés en janvier 2025

Rue du Lycée



Besançon

28 logements neufs livrés en juin 2025

Rue Albert Pasche

- Favoriser la mixité sociale en construisant un habitat diversifié et responsable

Face à un besoin permanent de logements sociaux sur le territoire communautaire (plus de 6 500 demandes fin 2025), loge.GBM est engagé depuis plusieurs années dans une politique soutenue de développement de l'offre sur l'ensemble de ses territoires d'intervention, avec un objectif d'environ 70 logements neufs livrés chaque année. Cette dynamique d'investissement s'inscrit dans une ambition forte portée par notre organisme : répondre à la diversité des besoins en logement tout en proposant un habitat social de qualité, accessible, innovant et respectueux de l'environnement.

Livraison d'une opération emblématique en centre ancien : rue du Lycée à Besançon

L'opération a consisté en la transformation d'un ancien foyer de jeunes filles en 20 logements et la création d'un local professionnel en rez-de-chaussée. Organisée en 4 bâtiments autour d'une cour commune, la nouvelle résidence développe 4 logements en rez-de-chaussée, accessibles aux personnes à mobilité réduite dont 2 ont bénéficié d'une adaptation complète. Les autres logements sont desservis par 3 cages d'escalier.



Avancement Cour Claudine à Besançon : un exemple de coopération multi partenariale sur un projet d'envergure

Pour pouvoir répondre à l'ensemble des besoins des territoires, loge.GBM travaille de concert avec ses partenaires, et notamment Grand Besançon Métropole dans le cadre d'un projet urbain partenarial. Ce regroupement de compétences et de savoir-faire a permis de repenser un nouvel aménagement d'ensemble sur le secteur de Fontaine Ecu, le long du boulevard Blum.



Sur un terrain d'1,4 hectare, le nouvel ensemble accueillera 140 logements à

proximité d'une continuité paysagère à l'échelle du quartier. Le projet porté par loge.GBM et les opérateurs partenaires intègre des logements en locatif social, du logement intermédiaire, des logements « libres » et une part en accession sociale à la propriété.

Le portage foncier du site est assuré par loge.GBM, les travaux d'aménagement sont réalisés par Grand Besançon Métropole. Ce nouvel aménagement, dont les travaux de viabilité avancent au fur et à mesure des mises en service des différentes opérations programmées permettra aussi de créer une voirie interne reliant d'un côté la rue Fontaine Ecu et de l'autre la rue Chaillot. Des promenades piétonnes seront aussi aménagées en complément permettant une mise en valeur des qualités paysagères du site.

Sur les 4 lots composant la zone d'aménagement, 28 logements ont été mis en service en juin 2025. L'opération, portée par loge.GBM a consisté en la construction de deux bâtiments comprenant 4 étages chacun et un attique.

La nouvelle résidence développe plusieurs grands logements en rez-de-chaussée de type 5 et 6, accessibles aux personnes à mobilité réduite avec accès à un jardin privatif aménagé. Les autres logements sont desservis aussi par un ascenseur.



Cette nouvelle résidence répond aux enjeux suivants :

- Amorcer le renouveau du secteur avec une architecture résolument contemporaine ;
- Restructurer les espaces en leur conférant de nouvelles destinations ;
- S'adresser à différentes catégories de ménages : publics jeunes, familles, personnes âgées ou en situation de handicap ;
- Organiser et créer en capacité suffisante le stationnement induit par le projet ;
- Proposer des logements performants afin de maîtriser les futures charges locataires.

Contenu du projet :

Le programme de logements a visé un large public en mixant les différents types de financement (dont une partie financée en reconstitution de l'offre) :

- 16 logements en PLUS (prêt locatif à usage social)
- 12 logements en PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)

Typologie des logements : 9 T2 / 13 T3 / 3 T4 / 2 T5 / 1 T6

Décomposition du projet

- 28 logements créés
- Des espaces extérieurs pour l'ensemble des logements : jardin, balcon ou terrasse
- Présence de locaux vélos et poussettes
- Logements du rez-de-chaussée avec terrasses aménagées, espaces verts privatifs et abris jardin

Performance énergétique : Label promotelec Habitat neuf, niveau de performance thermique RT 2012 – 10%

Maitre d'œuvre : Lamboley Architectes Office – 25000 Besançon

Partenaires : Etat, Grand Besançon Métropole, Ville de Besançon, Département du Doubs, Action Logement, Banque des territoires

Coût total : 5.25 M€

Planning

Obtention agrément Etat : 2020

Début des travaux : juin 2023

Remise des clés aux locataires : juin 2025

Zoom sur quelques opérations en cours

- **BESANCON Avenue Carnot**

A l'occasion de la vente par l'Etat des anciens locaux du rectorat, loge.GBM s'est positionnée en vue de la réalisation d'une opération globale visant à renforcer la mixité sociale dans le quartier des Chaprais, à proximité immédiate du cœur de ville.

Le projet permettra :

- La transformation des actuels locaux en 50 logements locatifs, 2 locaux d'activité en rez-de chaussée et l'extension au 3ème étage de surface actuellement à usage d'activité aussi ;
- La construction d'un immeuble en front de rue le long de l'avenue Carnot comportant 31 logements locatifs, un local d'activité et un sous-sol pour les stationnements ;
- L'aménagement d'un cœur d'îlot recomposé en espace paysager et permettant de nouveaux usages pour les futurs résidents.

Ce programme ambitieux, réinventant un ancien site à usage tertiaire, a été également lauréat du Fonds Friches du programme « France relance » de l'État puisqu'il participe au recyclage foncier.

Performance énergétique : Certification NF Habitat, label BBC rénovation (partie rénovation) / RE 2020 ice -10% seuil 2025 (partie neuve)

Maitre d'œuvre

Hêtre architecture – 90 000 Belfort (partie rénovation) /Donzé Architecte – 25000 Besançon (partie neuve)



Partenaires : Etat, Grand Besançon Métropole, Ville de Besançon, Département du Doubs, Action Logement, Banque des territoires

Obtention permis : avril 2025 (partie rénovée) / septembre 2025 (partie neuve)

Consultation travaux : automne 2025

Début des travaux : mars 2026

Durée prévisionnelle : 24 mois

Coût total : 20,2 M €



- **CHALEZEULE Grande rue**

Afin de proposer une offre de logements à destination de personnes âgées conformément aux orientations du PLU de la commune, loge.GBM a conçu un programme intergénérationnel sur ce foncier situé au centre de la commune avec un accès jusqu'au bord du Doubs. Un projet de vie sociale et partagée a été élaboré pour accompagner et cadrer la mise à disposition des espaces communs auprès des futurs résidents.

Le projet permettra :

- la création de 23 logements organisés au sein de cinq bâtiments distincts et d'une salle commune ;
- le développement d'une offre d'habitat inclusif au sein de la résidence avec 6 logements dédiés aux personnes âgées équipés des adaptations nécessaires au confort ;
- l'aménagement des espaces naturels bordant la rivière afin de constituer une zone de détente et favoriser les activités de plein-air.
- une offre de stationnement suffisante pour permettre l'accueil des visiteurs, notamment pour les temps d'animation et de convivialité au sein de la résidence.

Performance énergétique : Certification NF Habitat, RE 2020 ice -10% seuil 2025

Maitre d'œuvre : AD + – 25000 Besançon

Partenaires : Etat, Grand Besançon Métropole, commune de Chalezeule, Action Logement, Banque des territoires



Obtention permis : juillet 2025

Consultation travaux : automne 2025

Début des travaux : mars 2026

Durée prévisionnelle : 24 mois

Coût total : 5,2 M €

- ***SAINT VIT Rue des Ecoles /Rue du Four***

En accompagnement de la Ville de Saint Vit qui mène une opération de requalification du secteur de la mairie en plein centre de la commune, loge.GBM intervient sur deux bâtiments emblématiques du patrimoine communal en vue de leur redonner une seconde vie.

Ce projet proposera :

- la création de 10 logements locatifs à proximité de tous les services et commerces de proximité ;
- la diversification d'une offre de logements composée aussi de petites typologies afin de répondre aux besoins des habitants de la commune ;
- la préservation du cadre bâti tout en intégrant une haute performance environnementale des logements (matériaux bio sourcés, mise en place de pompes à chaleur)

Performance énergétique : label BBC rénovation

Maitre d'œuvre : Atelier HATON – 25000 Besançon

Partenaires : Etat, Grand Besançon Métropole, commune de Saint Vit, Région BFC, Action Logement, Banque des territoires

Obtention permis : août 2025

Consultation travaux : automne 2025

Début des travaux : avril 2026

Durée prévisionnelle : 15 mois

Coût total : 2 M €

Réhabilitations : 5,5 M€ investis en 2025

> **Principaux chiffres**

74 logements livrés

356 logements en cours de travaux

80 logements mis en chantier





Besançon Avenue Ile de France
66 logements réhabilités
Livraison juillet 2025
Passage d'une étiquette D à B



Besançon chemin des Montarmots
8 logements réhabilités
Livraison août 2025
Passage d'une étiquette F à C

- Des engagements en matière de performance énergétique

Face à l'envolée des prix des énergies impactant de manière durable le pouvoir d'achat des ménages les plus modestes et en lien direct avec les obligations calendaires de la loi "Climat et Résilience", loge.GBM s'est engagé à traiter prioritairement d'ici à 2028 les bâtiments dont le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est classé énergétiquement E, F et G (les plus énergivores).

En travaux en 2025

- **BESANCON rue de Vesoul : réhabilitation de 160 logements en site occupé**

Cette vaste opération vise à améliorer le confort des locataires et la performance énergétique de la résidence qui date des années 60. Des travaux sont en cours avec notamment l'isolation thermique des façades, le remplacement des menuiseries extérieures, la mise en place d'une VMC, la réfection des communs, le remplacement des portes palières...

En parallèle, une intervention globale des aménagements extérieurs sera effectuée avec la reprise des cheminements piétons et véhicules, la réorganisation des stationnements et des espaces de circulation et la valorisation des espaces plantés.

Planning

Début des travaux : avril 2025

Fin prévisionnelle des travaux : décembre 2026



Coût total : 7,7 M€

Partenaires : Etat, Grand Besançon Métropole,
Région BFC, FEDER, Banque des territoires

- **BESANCON rue des Sapins : réhabilitation de 6 logements en site occupé**

Les travaux de réhabilitation vont contribuer à l'amélioration de la qualité de l'immeuble et des logements. Les travaux portent à la fois sur le réaménagement des extérieurs (zones de stationnement, démolition des garages...), l'isolation thermique et les peintures des façades, l'embellissement des communs et des logements (dépose des ballons ECS, remplacement VMC, remplacement des menuiseries).

Point clé du projet : l'installation d'une sous-station raccordée au réseau de chauffage urbain venant remplacer le chauffage collectif au gaz et la production d'eau chaude individuelle. Ce changement de vecteur énergétique permet ainsi d'alimenter les 6 logements en chauffage et eau chaude sanitaire.



Planning

Début des travaux : mars 2025

Fin prévisionnelle des travaux : mars 2026

Maitre d'œuvre : Espace INGB – 90000 Belfort

Coût total : 470 K €

Partenaires : Etat, Grand Besançon Métropole, Banque des territoires

L'ANNEE 2025 DU NPNRU

En 2025, le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) mené par Grand Besançon Métropole franchissait de nouvelles étapes par les chantiers entrepris par Loge.GBM et ses partenaires sur le quartier de Planoise.

- **Secteur Fribourg**

Le renouvellement urbain du secteur Fribourg se poursuit avec la rénovation de 185 logements et la résidentialisation aux abords des 96 logements du tripode. A partir de 2024, les résidents ont été invités à plusieurs temps d'échanges autour de la conception des projets sur leurs immeubles et aux abords. Cela s'est traduit par une participation importante et diversifiée des habitants et de bons retours sur les plans d'actions co-construits. Les habitants ont ensuite été invités à se prononcer sur un accord collectif pour valider les travaux retenus et l'augmentation de loyer (dans la limite du plafond APL). Cet accord a permis le démarrage des travaux lors de l'été 2025 avec la démolition de l'ancienne salle commune qui permettra à terme le réaménagement des espaces extérieurs.



Les principaux objectifs du programme des travaux sont :

- Renouvellement de l'image des sites et de leur attractivité ;
 - Amélioration de la performance énergétique des bâtiments avec notamment comme objectif le niveau BBC rénovation ;
 - Amélioration du confort des locataires grâce à des travaux portant sur la sécurité électrique, la réfection des pièces humides, le bon fonctionnement des équipements, le confort thermique, l'embellissement et le traitement des parties communes...
- Secteur Ile de France



La réhabilitation des 66 logements 11 avenue Ile de France à Besançon s'est terminée mi 2025. L'opération de requalification du cadre bâti, au travers des nombreux travaux d'amélioration thermique (isolation par l'extérieur, réfection de la toiture, remplacement des menuiseries) menés a permis une baisse d'au moins 30% des consommations énergétiques pour les locataires en place.

Les travaux ont aussi porté sur les éléments suivants :

- Mise en valeur des parties communes (hall, circulations)
- Réfection des pièces humides des logements
- Création d'une VMC
- Remise aux normes désenfumage, mise en conformité électrique
- Création local OM



L'année 2025 a aussi marqué le démarrage de l'opération de reconstruction sur site de 20 logements neufs financés en PLUS sur ce secteur, à l'intersection entre l'avenue Ile de France et la rue d'Artois. Cette nouvelle résidence, composée de 10 logements individuels groupés et d'un immeuble collectif de 10 appartements s'inscrit dans la reconstitution de l'offre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Besançon. Dans ce cadre, loge.GBM aura reconstruit 339 logements en compensation des démolitions effectuées sur les quartiers Grette et Planoise.

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



Livraison : juillet 2026

Prix de revient : 4,3 M€

- Secteur Causses

Après la réhabilitation de l'immeuble situé 11 rue des Causses en 2021, les travaux de résidentialisation de l'ensemble immobilier se sont achevés en 2025.

Le programme de travaux a consisté aux principales interventions suivantes :

- Modification des accès et des cheminements piétons et véhicules avec un accès direct depuis le boulevard Allende et suppression des flux depuis la rue de Fribourg ;
- Aménagement et privatisation d'un parking de 40 places ;
- Traitement végétal et aménagements d'espaces de détente et loisirs ;
- Mise en valeur d'un parvis extérieur devant le hall d'entrée de l'immeuble.



Livraison : juin 2025

Prix de revient : 720 K€

- Secteur Epoisses

La première vague de déconstruction fut réalisée avec le chantier des 220 logements de la barre Epoisses située 2-4 rue de Picardie, 1-3 rue de Franche-Comté et 1 rue de Champagne dont les travaux se sont achevés en avril 2025.

La déconstruction de l'ensemble immobilier situé 2 à 8 rue de Champagne comportant 180 logements a démarré en mai 2025 avec un objectif d'achèvement au printemps 2026. L'assiette foncière ainsi libérée laissera place au projet de reconstruction de l'école Champagne.



- Secteur Bourgogne

En coordination étroite avec les réaménagements publics sur ce secteur menés par la collectivité avec l'extension du square Novarina, la création du chemin des Parcs ou la reconfiguration des continuités piétonnes côté avenue de Bourgogne, Loge.GBM a procédé à la résidentialisation des ensembles immobiliers situés le long de cet axe, du 11 au 21 avenue de Bourgogne.

Au centre de cette continuité bâtie se trouve la résidence autonomie des Hortensias, gérée par le CCAS de la Ville de Besançon et propriété de Loge.GBM. Ensemble et au



profit des résidents âgés et du personnel de la résidence, le CCAS et loge.GBM ont pu concevoir un programme d'aménagement complet permettant :

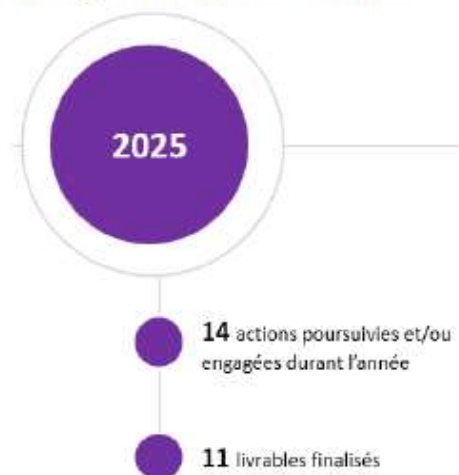
- Une nouvelle délimitation du cadre résidentiel avec à l'arrière du bâtiment la mise en place de clôtures et d'une haie végétale et à l'avant l'installation d'un portail ;
- L'aménagement d'un nouvel espace d'agrément à l'arrière du bâtiment comprenant du mobilier urbain (banc, tables de pique-nique), des tables de rempotage, la création d'un terrain de jeux en sable, de la végétalisation (engazonnement, plantation d'arbres, d'arbres fruitiers, de haie et de mélange de vivaces), la mise en place de cheminements PMR et d'un revêtement de sol adapté...
- L'installation d'un garage vélo en entrée de site à destination des résidents et du personnel de la résidence autonomie avec contrôle d'accès, accroches vélos.



PROJET D'ENTREPRISE

"Le Meilleur est Avenir", projet d'entreprise de loge.GBM a été validé fin 2022, il fait l'objet, au cours de l'année de plusieurs temps d'échange et de travail. Chaque année un séminaire est organisé, en réunissant l'ensemble des collaborateurs, il permet de présenter les actions mises en place dans l'année, présenter un bilan de l'année et de travailler collectivement aux actions et orientations à venir. Le séminaire 2025 s'est tenu le 19 novembre.

1. Les actions du projet d'entreprise travaillées en 2025



En 2025 14 actions issues du Projets d'Entreprise ont été poursuivie, finalisées ou mises en œuvre. A titre d'exemples

- Se doter d'outils pour simplifier les certifications ?
 - Accélérer la conversion énergétique avec les EnR Réaliser un benchmark des pratiques des bailleurs existante destinées à accélérer la conversion énergétique
 - Mettre en place un contrôle des prestations des entreprises dans le cadre de la remise en état de logements.
 - Développer une communication interne et externe en multipliant les supports :
- retrouvez-nous sur 
- Acculturer les collaborateurs à la gestion des charges et à l'impact de leur travail sur les charges récupérables des locataires. Elaboration de process et mise en œuvre.
 - Se doter d'outil permettant de développer des premières opérations de logements intergénérationnels
 - Former les personnels de terrain à la dimension sociale
 - Mettre en place un accompagnement social pour les locataires les plus en difficulté (Travaux, adaptation...)
 - Mettre en place des animations collectives en pied d'immeuble autour de différentes thématiques « loge est là »
 - Déploiement d'un process d'intégration des collaborateurs : accueil, accompagnement, parrainage...

RESSOURCES HUMAINES

L'effectif moyen pour 2025 est de 138,25

Pyramide des âges 2025 :



La parité femmes-hommes est respectée au sein de l'entreprise, avec 69 femmes et 64 hommes, soit un effectif de 133 salariés.

Par ailleurs, 81 salariés ont plus de 50 ans, soit 61 % de l'effectif. La transmission des compétences et des connaissances sera un enjeu majeur à structurer avec les managers.

Données relatives à l'absentéisme :

Evolution sur les différentes années

loge.GBM a enregistré un taux d'absentéisme de 9,99 % sur l'année, en forte baisse par rapport à l'année 2024, plus de 13%.

Cette diminution résulte des actions mises en place, notamment :

- Le suivi des longs arrêts maladie en lien avec la médecine du travail
- L'aménagement des postes pour faciliter la reprise, y compris progressive
- Les propositions d'évolution professionnelle, conciliant les besoins de l'entreprise et les souhaits des salariés

La formation :

Loge.GBM déploie un Plan de Développement et d'Actualisation des Compétences (PDCA) ambitieux, afin d'accompagner les salariés dans l'acquisition des compétences nécessaires à l'exercice de leurs missions, à l'atteinte de leurs objectifs et à leur évolution professionnelle.

Le dialogue social

En 2025, se sont tenues 9 réunions du Comité Social et Economique de Loge.GBM, dont 3 exceptionnels.

Outre les consultations obligatoires, les échanges ont notamment porté sur la restitution des Focus groupes (présentation du DUERP et PAPRI Pact), sur l'analyse des enquêtes AT, l'étude des comptes-rendus des inspections SSCT et l'organisation d'un groupe de travail sur la faisabilité d'un déménagement.

Le dialogue social a également permis de signer l'accord n°5 sur l'égalité Femmes-Hommes, visant à garantir l'équité salariale, promouvoir la mixité et l'égalité des chances, tout en favorisant l'équilibre vie professionnelle-vie personnelle.

LES PRINCIPAUX PARAMETRES FINANCIERS ET DE GESTION

1.1. Présentation des comptes annuels

1.1.1. Résultat – Soldes intermédiaires de gestion (bailleur social)

- Tableau synthétique des SIG

TABLEAU SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION								
Produits			Charges			Soldes intermédiaires		
	Exercice 2025	Exercice 2024		Exercice 2025	Exercice 2024		Exercice 2025	Exercice 2024
	1	1		2	2		4 (1 - 2)	5
EXPLOITATION								
Total activités d'accession	0	0	Total activités d'accession	886	0	MARGE SUR ACCESSION	-886	0
Loyers	33 862 009	32 092 005	Sous-employés, à construction, à réparation et autres	68 402	68 450			
Subventions d'exploitation	742 259	208 951	Dotations aux amortissements constructions locatives	8 704 431	9 081 821			
Quote-part des subventions d'investissement et assimilée versée au	1 232 700	1 252 511	Charges financières sur opérations locatives	4 605 088	5 150 002			
Récupération des charges locatives	12 925 380	11 915 958	Charges locatives récupérables (total colonne 3 compte de résultat)	13 468 180	13 221 998			
Total activités locatives	48 768 348	45 469 425	Total activités locatives	28 846 119	27 522 271	MARGE SUR LOCATIF	21 922 229	17 944 154
Total productions diverses	1 344 680	767 818	Total productions diverses	0		PRODUCTIONS DIVERSES	1 344 680	767 818
Produit dispositif de lissage de la CO	680 598	687 240	Consommations externes	14 411 178	14 804 893	MARGE BRUTE TOTALE	23 266 909	18 701 972
			Rémunérations	8 046 462	6 882 680		-13 820 780	-13 917 463
			EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)				-8 046 462	-5 882 680
Reprises de provisions	1 705 638	1 710 548	Dotations aux prov. & créances irrécouvr	3 348 012	3 214 813		3 397 572	-1 048 181
Transferts de charges et produits div.	331 488	807 840	Charges diverses	48 406	65 873			
						RESULTAT D'EXPLOITATION	2 086 182	-2 000 368
FINANCIER Hors opération locative								
Produits financiers	216 284	184 778	Charges financières diverses		212	RESULTAT FINANCIER	216 284	184 566
						RESULTAT COURANT	2 301 466	-1 815 784
EXCEPTIONNEL								
Produits exceptionnels sur op. de gestion	380 908	654 032	Charges exceptionnelles s/op. de gestion	102 642	189 452			
Produits des cessions d'éléments d'actif	222 640	1 723 591	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	613 141	1 515 459			
Autres produits exceptionnels	2 073 714	4 114 125	Autres charges exceptionnelles	2 563 336	2 776 454			
Reprises sur provisions et dépréciations	429 588	386 983	Dotations aux amortissements et dépréciations	0	100 261			
Transferts de charges exceptionnelles	0	0	Dotations aux provisions	0	0			
Total	3 106 847	6 878 731	Total	3 279 119	4 681 688	RESULTAT EXCEPTIONNEL	-172 272	2 287 065
			IS	125 921			-126 921	
						RESULTAT NET	1 862 283	481 271

- Les loyers quittancés et les charges récupérées

Les loyers quittancés s'élèvent à 33 862 K€ au 31/12/2025 pour un montant de 32 092 K€ en 2024 soit une hausse de 5,51 %.

Cette hausse est la résultante :

- de l'actualisation des loyers à un taux de 3,26 % (au 1^{er} janvier 2025 pour les locaux conventionnés hors étiquettes énergétiques F/G) et 1,82 % au 01/07/2025 pour les locaux non conventionnés)
- des loyers générés par les programmes livrés en 2024 (pour mémoire 72 logements), ainsi que par le programme de la Rue du Lycée livré tout début 2025 ; impact + 294 K€ de loyers

La récupération des charges locatives ressort à 12 929 k€, soit une hausse de 8.50% par rapport à 2024, à comparer avec une baisse des charges récupérables entre les 2 exercices de 1,9%. La récupération des charges locatives représente 38.1 % des loyers quittancés, contre 37,1 % en 2024.

Il est à noter que la progression du taux de récupération des charges locatives, (96% en 2025 contre 90 % en 2024) est due à une baisse significative des charges liées à la vacance des programmes en démolition.

Le Chiffre d'Affaires, au sens Compte de résultat (Plan comptable général) , s'établit quant à lui à 47 684 K€ en 2025 contre 44 418 K€ en 2024

SECTEUR D'ACTIVITE	31.12.2025 12 mois	31.12.2024 12 mois
Ventes	0	0
Locations immobilières	33 498 732	31 693 244
Locations commerciales	363 277	398 760
Sous-Total Locations	33 862 009	32 092 004
Récupération de charges locatives	12 929 380	11 915 958
Divers	892 545	409 939
TOTAL	47 683 934	44 417 901

- **Les dotations / reprises de provisions d'exploitation et les pertes sur créances irrécouvrables**

Une évolution dans une tendance à la hausse pour cet exercice encore :

Impact Provisions et Impayés créances locataires

	2025	2024
Provision pour gros entretien	20 033	19 028
Provision indemnité fin de carrière	-52 216	56 931
Provision pour charges et litiges	3 116	-44 026
Sous total Impact Provisions	-29 067	31 933
Créances locataires irrécouvrables	-381 857	-503 822
Provision Créances douteuses	-1 107 276	-871 311
Sous total Impact Impayés locataires	-1 489 133	-1 375 133
TOTAL	-1 518 200	-1 343 200

=> Charge pour loge,GBM

Les créances locataires ont été cette année encore notamment impactées par de fortes sommes dues lors du calcul de la régularisation des charges, et qui posent des difficultés d'apurement.

Le résultat net comptable

Compte tenu des différents éléments ci-avant, le résultat net comptable de 2025 est un bénéfice de 1 952 K€ contre un bénéfice de 481 K€ l'exercice précédent.

1.6 Evolution prévisible et perspectives d'avenir

- Impact de la situation macro-économique 2026 :

Les loyers 2025 ont été révisés avec application d'un taux de 1,5% (au 1^{er} janvier pour le patrimoine conventionné et au 1^{er} juillet pour le patrimoine non conventionné)

L'inflation devrait connaître un niveau modéré en 2026 (entre 1% et 2%). Les taux d'intérêt, indexés sur les le taux du livret A, devraient légèrement diminuer.

Le plan d'investissement actualisé sera mis en œuvre avec la dernière démolition, la poursuite des rénovations et des constructions neuves dans un contexte de transition écologique.

2026 sera marqué par les élections municipales dans un contexte d'instabilité politique.

2026 pourrait être également impacté par la guerre récente en Iran. Elle pourrait engendrer de l'inflation sur les matières premières, à l'instar de l'évolution conjoncturelle récente avec la guerre en Ukraine.

1.12 Résultat des cinq derniers exercices

Les colonnes des années 2020 à 2023 correspondent à l'entité fusionnée.

NATURE DES INDICATIONS	2021	2022	2023	2024	2025
Capital en fin d'exercice					
- Capital social	13 677 872	13 677 872	13 677 872	13 677 872	13 677 872
- Nombre des actions existantes	2 104 288	2 104 288	2 104 288	2 104 288	2 104 288
Opération et résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires hors taxe	39 113 659	41 685 991	43 799 720	44 417 901	47 683 934
- Résultat avant impôts et charges calculées	11 469 297	10 476 480	9 548 791	10 277 011	11 488 714
- Impôts sur les bénéfices	89 659	0	0	0	126 921
- Résultat après impôts et charges calculées	3 229 401	1 244 437	419 140	481 270	1 952 253
Résultat par action					
- Résultat après impôts mais avant charges calculées	5,41	4,98	4,54	4,88	5,40
- Résultat après impôts et charges calculées	1,53	0,59	0,20	0,23	0,93
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	146	151	147	148	140
- Montant de la masse salariale	4 712 012	4 714 956	4 745 004	4 868 996	4 701 859
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	2 218 649	2 098 682	2 125 434	2 179 058	2 143 015

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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 Démission en date du 30 octobre 2025

1.1. Limitation de pouvoirs

Aucune limitation de pouvoirs n'a été apportée.

1.2. Mandats des administrateurs, commissaires aux comptes et censeurs

Noms des commissaires aux comptes	Durée mandat		
	Statuts	Nomination	Renouvellement
Titulaire : RSM	6 ans	AGO du 13 juin 2025	AGO en 2031
Suppléant : M. Stéphane MARIE	6 ans	AGO du 13 juin 2025	AGO en 2031

DIRIGEANTS – ADMINISTRATEURS – COMMISSAIRES AUX COMPTES – CENSEURS

➤ Du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025

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 2. Administrateur 3. Administrateur 4. Administrateur représentant d'ADESTIA 5. Administrateur représentant d'ADESTIA 6. Administrateur représentant d'ADESTIA 7. Représentant d'ADESTIA, membre du conseil de surveillance 8. Membre du Directoire 9. Administrateur représentant d'ADESTIA 10. Administrateur représentant d'ADESTIA	1. MONTELIMAR AGGLOMERATION HABITAT 2. SAEM SARREGUEMINES CONFLUENCE HABITAT 3. SAEM DE CONSTRUCTION DE DRAGUIGNAN 4. SEM IMMOBILIERE DE RAMBOUILLET – SEMIR 5. SAEM DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE TARBES – SEMI TARBES 6. loge.GBM 7. COOP CHARENTE MARITIME HABITAT 8. TERRE ET MER HABITAT 9. SAIEM DE SAINT JEAN CAP FERRAT 10. YSALIA 3 (jusqu'au 26/05/25)
M. René BLAISON	1. Administrateur	1. loge.GBM
M. Yannick POUJET	1. Administrateur 2. Administrateur	1. SYBERT 2. loge.GBM
Mme Carine MICHEL	1. Présidente	1. loge.GBM
Mme Marie ETEVENARD	1. Administrateur 2. Société d'Equipeement du département du Doubs Sedia	1. loge.GBM 2. Sedia
M. Said MECHAI	1. Administrateur <i>Autre(s) mandat(s)</i>	1. loge.GBM <i>Non précisé</i>

Nom du mandataire	Qualité ou fonctions	Nom de la société
M. André TERZO	1. Administrateur	1. loge.GBM
M. Pascal ROUTHIER	1. Administrateur 2. Administrateur 3. Administrateur 4. Administrateur 5. Administrateur	1. loge.GBM 2. Territoire 25 3. HABITAT 25 4. SACHA (société de coordination) 5. NEOLIA
M. Florent BAILLY	1. Administrateur	1. loge.GBM
M. Damien HUGUET	1. Administrateur 2. Administrateur 3. Administrateur 4. Administrateur	1. loge.GBM 2. ASEP 3. Comité de quartier Rosemont/Saint-Ferjeux 4. Orchestre Victor Hugo
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. Censeur 3. Commissaire du gouvernement 4. Administrateur	1. loge.GBM 2. Soliha 3. HABITAT 25 4. ADIL
M. Robert STEPOURJINE	1. Censeur	1. loge.GBM
M. Frédéric LECONTE	1. Administrateur 2. Administrateur 3. Administrateur 4. Administrateur 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	1. SCIC HLM La Maison pour Tous 2. loge.GBM 3. ADIL 4. HABITAT 25 5. SYNNOV DECHETS 6. NEOLIA 7. AUDAB
	8. Administrateur 9. Représentant CDC 10. Administrateur	8. SAC SACHA 9. Saline Royale d'Arc-et-Senans 10. AKTYA

II. Conventions réglementées

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.



LOGE.GBM

Siège social : 6 rue André Boulloche - 25000 BESANCON
Société anonyme au capital de 13 677 872 euros

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2025



RSM France
5-7, rue des Italiens
75 009 Paris
France
Tél. : +33 (0)156 88 31 20
www.rsmfrance.fr

LOGE.GBM

Siège social 6 rue André Boulloche - 25000 BESANCON
Société anonyme au capital de 13 677 872 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société 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 LOGE.GBM relatifs à [exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1er janvier 2025 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.

Opérations de démolition

La note n° 3.8 de l'annexe relative au « Traitement des opérations de démolition » précise les règles et principes comptables relatifs au traitement comptable des opérations de renouvellement urbain.

Nous avons apprécié le caractère approprié des méthodes comptables retenues, pour la comptabilisation des produits et dépenses liées, la prise en compte d'amortissements exceptionnels éventuels, et l'évaluation des provisions.

Provision pour dépréciation créances locataires

La note n° 3.4 de l'annexe relative aux « Créances » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour risques et charges

La note n° 3.7 de l'annexe relative aux « Provisions pour risques et charges » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour gros entretien et de de la provision pour indemnité de départ à la retraite.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

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 qui appellent de notre part l'observation suivante :

Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les créances locataires à usage d'habitation privée, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire, conformément à la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de Direction juridique et fiscale de l'USH.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'administration consacrée au 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 [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 commissaire aux comptes relatives 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 oeuvre 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 Paris, le 12 juin 2026

Le commissaire aux comptes

RSM France

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé par Helene Kermorgant	
Le 12 juin 2026	
	doc_EvAv tx_DPm7eixda4m

Hélène KERMORGANT

Associée

Bilan.

2.1.1 BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	but	Amort. & Dépréc.	Net	Totx partiels	Exercice N - 1
1	2	3	4	5	6	Net
7						
109 (SEM)	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				32 016,53	29 920,56
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		
203-205-206-207-2088-232-237Autres	(1)	953 774,68	921 758,15	32 016,53		29 920,56
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				262 281 998,81	251 063 887,73
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués,bâts	33 098 950,07	35 000,00	33 098 950,07		32 131 524,49
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)	366 382 761,06	153 349 105,65	213 033 655,41		202 787 267,07
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	45 385 853,46	30 773 954,04	14 611 899,42		14 387 953,94
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	3 071 167,70	2 063 825,12	1 007 342,58		1 185 531,68
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo. corpor.	1 798 964,28	1 269 611,95	529 352,33		555 112,55
221-222-223	Immeubles en location-vente, location attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				15 481 770,18	14 251 054,54
2312	Terrains		0,00	0,00		101 220,49
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	15 558 687,61	71 261,37	15 452 426,24		14 159 946,11
238	Avances et acomptes versés sur commandes	29 343,94	0,00	29 343,94		29 343,94
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				31 538,09	31 538,09
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	7 720,00	0,00	7 720,00		7 720,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	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		0,00
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	466 981 729,1	188 666 483,30	278 315 246,1	278 315 246,1	265 683 388,92
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				1 081 131,84	1 081 131,84
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	1 010 231,84	2 100,00	1 008 131,84		1 008 131,84
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Im. Acq. par résolut° de vente, adjudicat° ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnementnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	FOURNISSEURS DÉBITEURS	144 272,69	0,00	144 272,69	144 272,69	36 672,62
	CREANCES D'EXPLOITATION				24 488 122,89	22 981 576,75
	Créances clients et cptes ratt. (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	4 095 982,27	0,00	4 095 982,27		3 408 366,47
412	Créances sur acquéreurs	1 491,72	0,00	1 491,72		1 491,72
413-414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		281 457,00
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	9 962 378,14	9 962 378,14	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	1 813 051,55	0,00	1 813 051,55		1 668 186,37
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678Autres		0,00	0,00	0,00		0,00
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	18 583 287,35	0,00	18 583 287,35		17 571 875,19
	CREANCES DIVERSES (3)				1 721 105,64	88 718,74
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	4 526,39	0,00	4 526,39		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé no	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	1 717 580,25	0,00	1 717 580,25		860 718,74
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				15 886 823,66	18 251 570,59
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	6 903 443,04		6 903 443,04		5 540 705,07
5188	Intérêts courus à recevoir	6 232,68		6 232,68		7 863,26
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	8 907 147,94		8 907 147,94		12 668 002,26
53-54	Caisse et régies d'avances et accreditifs	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	66 172,92		66 172,92	66 172,92	58 249,87
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	53 881 798,78	9 961 478,14	43 920 320,64	43 920 320,64	43 881 720,41
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)	520 789 717,69	198 627 961,44	322 161 845,25	322 161 845,25	309 764 079,33

2.2.1 BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N-1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
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 67872,00		13 67872,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émission, de fusion et d'apport	47 53894,49		47 53894,49
105	Ecarts de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
102	Dotations	0,00		
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		
106	Reserves :		3 563 366,73	3 563 366,73
1061 (sociétés)	Réserve légale	1 53647,20		1 53647,20
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10688	Reserves diverses	2 02719,53		2 02719,53
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	REPORT À NOUVEAU (a)	8 698 095,55	8 698 095,55	8 216 825,15
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	9 62452,67		8 92767,79
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
12	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (a)	1 952 253,41	1 952 253,41	481 270,40
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	1 527 029,74		690 684,72
	dont relevant du SIEG			63 684,72
	Montant brut Inscrit au résultat			
13	Subventions d'investissement 69 384 680,89 20 446 838,86	48 937 842,03	48 937 842,03	44 137 974,80
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	124 361 324,21	124 361 324,21	117 609 203,57
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL FONDS PROPRES	124 361 324,21	124 361 324,21	117 609 203,57
15	PROVISIONS		2 083 694,53	2 204 215,23
151	Provisions pour risques	12 910,00		25 026,00
1572	Provisions pour gros entretien	1 96 133,32		1 63 166,65
153-158	Autres provisions pour charges	3 651,21		3 022,58
	TOTAL PROVISIONS (II)	2 083 694,53	2 083 694,53	2 204 215,23
	DETTES FINANCIERES (1)		179 738 743,63	173 183 148,07
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de crédit :			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	162 02201,14		157 45135,10
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	13 04 103,43		10 68463,15
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	2 3 255,62		2 32 661,82
1654	Redevances (location-accession)	8 962,67		1 162,67
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :			
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		35,03
1688(sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	2 2 180,77		2 7 490,30
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires - acquereurs, des locataires attributaires ou des		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		
2291-2292	Autres droits	0,00		
419	Clients créditeurs		380 601,37	434 770,68
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	3 084,99		48 149,43
autres 419	Autres	10 516,38		26 621,25
	DETTES D'EXPLOITATION		8 484 197,74	8 396 713,51
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	4 5 041,91		5 9 503,48
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 9 155,83		2 49 210,03
	DETTES DIVERSES		3 614 570,82	2 570 342,37
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	3 4 947,11		2 4 406,50
	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
4563 (sociétés)	Autres dettes :			
454	Associés - versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
451-458	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00
4615	Opérations pour le compte de tiers			164,64
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
	Autres	12 623,71		12 771,23
487	Produits constatés d'avance		3 481 712,95	5 377 685,90
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	3 4 712,95		5 3 768,90
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES (III)	195 699 826,51	195 699 826,51	189 962 660,53
477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (I + 1BIS+II + III + IV)	322 144 845,25	322 144 845,25	309 776 079,33
	(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes			
	(1) Dont à plus d'un an			164 1 283,04
	Dont à moins d'un an			9 0 385,03

Compte de Résultat.

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT [CHARGES]

de compte	CHARGES	exercice N				Exercice N-1	
		Charges récupérables 3 Totalaux partielsN°	Charges non récupérables 4 (spécifique SEM)	Totalaux partiels	Dont secteur αγρ[] (spécifique SEM)	6	Dont secteur αγρ[]
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			46 097 064,08	42 226 942,99	46 126 708,46	41 910 535,75
60-61-62 (vet de 609-629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			19 845 401,53	17 868 488,28	19 367 904,14	17 539 044,77
60 (vet de 609)	Achats stockés :						
601	Τερραίνσ	0,00		0,00	0,00	2 531,15	2 531,15
602	Αππορροσιοννεμεντσ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Ιμμοβίλινσ σθδινσ παρ ρί σόλινον δε πονε, αόρνδινχετ' ου γορναντε δε	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :			0,00	0,00		
6031	Τερραίνσ	0,00		0,00	0,00		
6032	Αππορροσιοννεμεντσ	0,00	0,00	0,00	0,00		
6037	Ιμμοβίλινσ σθδινσ παρ ρί σόλινον δε πονε, αόρνδινχετ' ου γορναντε δε	0,00		0,00	0,00		
604	Αχρητσ δλ' τδινσ ετ δε προεπισιονν δε σαρπιντσ - Τραπινλ ετ ηονορλ	0,00		0,00	0,00	44 048,04	44 048,04
6053	Αχρητσ δε παρριντσ, τραπινλ ετ φκοισ ανελζινσ (σπ' ρατιονσ δε πρκοι)	0,00		0,00	0,00		
6055	Αχρητσ δε παρριντσ, τραπινλ ετ φκοισ ανελζινσ (σπ' ρατιονσ δε πρκοι)	0,00		0,00	0,00		
Αντρεσ 605-608	Αχρητσ λλ' σ ό λα, προδουχτιον δε στοχς ιμμοβίλινερσ	0,00	985,87	985,87	985,87		
606	Αχρητσ νον στοχλ σ δε ματίνερσ ετ φουρνιτερσ	5 154 330,64	41 9903,92	5 574 234,56	5 141 941,01	4 728 104,74	4 359 788,15
61-62 (vet de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 578 824,34	796 610,47	4 375 434,81	3 745 440,36	4 577 864,88	3 951 004,36
612	Ρεδεσπανγες δε χρλ διτ βαλ, ετ λογερσ δεσ βαλζ ό λογ, ταρμε	0,00	68 420,14	68 420,14	68 420,14	68 450,14	68 450,14
613	Λοχατιονσ	0,00	97 171,67	97 171,67	89 423,29	106 893,23	99 138,86
614	Χηργες λοχατιωεσ ετ δε χορπορλ' τί σ	714 657,31	179 725,76	894 383,07	816 571,64	216 432,90	194 118,61
6151	Εντρεπινετ ρι παρκατιονσ χορραντσ σαρ βινεσ ιμμοβίλινερσ λοχατιωσ	361 266,88	982 698,91	1 343 965,79	1 223 923,15	1 367 830,68	1 241 479,67
61521	Δ' πεσινσ δε γρσ εντρεπινε σαρ βινεσ ιμμοβίλινερσ λοχατιωσ	0,00	3 466 820,50	3 466 820,50	3 077 688,88	3 485 318,65	3 194 970,69
6156	Μαιντενανχε	0,00	93 395,14	93 395,14	85 892,77	105 202,03	97 570,35
6158	Αντρεσ τραπινλ εδεντρεπινε	478 482,65	35 412,58	513 895,23	474 761,54	562 719,41	506 778,46
616	Πριμεσ δακσσινρανγες	0,00	1 280 425,76	1 280 425,76	1 176 558,79	1 259 888,33	1 154 628,27
621	Περσοννελ, εζτί ριευρ ό λορρανσιμε	0,00	112 781,57	112 781,57	103 721,90	290 435,80	269 366,68
622	Ρί μινί ρατιονσ δαντερμλ διαμερσ ετ ηονορλμερσ	0,00	1 008 672,17	1 008 672,17	927 437,99	1 049 244,78	986 321,65
623	Πυβλινχετ', πυβλινχατιονσ, ρελαντιονσ πυβλινθεσ	0,00	46 062,19	46 062,19	42 362,04	37 112,83	34 516,52
625	Δ' πλινεμεντσ, μισιονσ ετ ρί χελπιονσ	0,00	36 145,29	36 145,29	33 263,82	36 164,06	33 731,53
6283	Χοτισατιονετ ετ πρλ λλ' μεμεντσ ΧΓ' ΛΛΣ	0,00	25 666,00	25 666,00	25 666,00	25 687,00	25 687,00
6285	Ρεδεσπανγες	0,00	503 218,42	503 218,42	462 795,20	495 544,94	459 596,56
Αντρεσ χομπεσ 61-62	Αντρεσ	0,00	403 723,35	403 723,35	371 633,91	908 430,55	815 318,08
63	Impôts, taxes et versements assimilés			7 263 602,05	6 419 955,05	7 359 133,19	6 521 569,29
631-633	Συρ ρί μινί ρατιονσ	112 021,08	551 248,97	663 270,05	605 338,78	624 382,10	573 352,42
63512	Ταξες φονχί' ριερσ	0,00	4 854 870,51	4 854 870,51	4 273 732,51	5 005 491,48	4 412 605,48
αντρεσ 635-637	Αντρεσ	1 677 587,77	67 873,72	1 745 461,49	1 540 883,77	1 729 559,61	1 535 611,39
64	Charges de personnel			6 885 212,43	6 254 445,85	7 047 364,53	6 473 758,43
641-6481	Σαλινερσ ετ τρατεμεντσ	997 017,63	3 681 619,00	4 678 636,63	4 234 910,92	4 868 306,81	4 468 996,36
645-647-6485	Χηργες σαρμινλσ	393 991,84	1 812 583,96	2 206 575,80	2 019 534,93	2 179 057,72	2 004 762,07
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			11 671 586,12	11 303 325,42	11 792 811,12	10 824 925,68
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
6811 (σαρμ 68118-68122)	- 681123 Ιμμοβίλινσ ατιονσ (σαρμ 68112315 ετ λοχατιωεσ 68112)	0,00	8 690 416,23	8 690 416,23	8 524 139,87	9 081 820,81	8 467 642,93
Αντρεσ 6811	Αντρεσ ιμμοβίλινσ ατιονσ	0,00	139 289,16	139 289,16	130 028,34	123 208,31	110 763,37
6812	Χηργες δαξελπλοιατιον ό ρί παρτιρ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6816	Δ' πρλ χιατιονσ δεσ ιμμοσ, ινχορπορελλεσ ετ χορπορελλεσ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68173	Δ' πρλ χιατιονσ δεσ στοχς ετ εν χορσ	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68174	Δ' πρλ χιατιονσ δεσ χρλ ανγες	0,00	1 289 954,36	1 289 954,36	1 188 046,30	1 137 589,33	1 076 660,43
6815	Δοτατιονσ αυζ προμψιονσ δαξελπλοιατιον :	0,00	0,00	0,00	0,00		
68157	Προμψιονσ ποур γρσ εντρεπινε	0,00	1 458 800,00	1 458 800,00	1 375 465,32	1 406 166,67	1 129 026,73
Αντρεσ 6815	Αντρεσ προμψιονσ	0,00	93 126,37	93 126,37	85 645,59	44 026,00	40 832,22
65 (σαρμ 655)	Autres charges de gestion courante			431 261,95	380 728,38	559 495,48	551 237,58
654	Περτσ σαρ χρλ ανγες ιπρλ χομπαρβίλεσ	0,00	381 857,07	381 857,07	335 290,37	503 822,40	499 603,20
651-658	Ρεδεσπανγες ετ χηργες διμερσεσ δε γεστιον χορραντε	0,00	49 404,88	49 404,88	45 438,01	55 673,08	51 634,38
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00		0,00	0,00		
66	CHARGES FINANCIERES			4 605 087,59	4 574 494,94	5 150 212,32	5 115 068,85
686	Dotat° aux amortissements, dépréciat° et provis° - charges	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Ιντ' ρί ρε σαρ σπ' ρατιονσ λοχατιωεσ - χρλ διτο ρελαντε ετ απανγες	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
661122	Ιντ' ρί ρε σαρ σπ' ρατιονσ λοχατιωεσ - φινανχεμεντ ελ φινιτιφ	0,00	4 605 087,59	4 605 087,59	4 574 494,94	5 150 000,32	5 114 872,14
661123	Ιντ' ρί ρε σαρ χομπενσατιευρσ	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
661124	Ιντ' ρί ρε δε πρλ φινανχεμεντ γονσολιδιβελεσ	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
66114	Αχρεσσιον ό λα προπρλ τί - φινανχεμεντ δε στοχς ιμμοβίλινερσ	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
66115	Γεστιον δε πρλ τσ - Αχρεσσιον	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Αντρεσ 661	Ιντ' ρί ρε σαρ αντρεσ σπ' ρατιονσ	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cession de valeur mobilières de place	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières	0,00		0,00	0,00	212,00	196,71
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			3 279 119,06	3 214 113,38	4 581 666,53	4 507 540,19
671	Sur opérations de gestion	0,00	102 642,21	102 642,21	95 176,81	189 492,21	175 284,73
Αντρεσ 675	Sur opérations en capital :			3 176 476,85	3 118 936,58	4 291 912,95	4 231 994,09
678	συνλινερσ χομπαρβίλεσ δαξελ' λ' μεντσ δαχρησλ' τί σ, δ' μινλσ, μισαυρε	0,00	613 141,27	613 141,27	604 276,04	1 515 459,44	1 499 913,02
687	Αντρεσ χηργες ελχεπτιοννελλεσ	0,00	2 563 335,58	2 563 335,58	2 514 660,54	2 776 453,51	2 732 081,07
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00	100 261,37	100 261,37
6871-6876	Δοτατιονσ αυζ αμορτισμεντσ ετ ελ πρλ χιατιονσ	0,00		0,00	0,00		
6872	Δοτατιονσ αυζ προμψιονσ ρί γλεμεντιεσ	0,00		0,00	0,00	100 261,37	100 261,37
6875	Δοτατιονσ αυζ προμψιονσ	0,00		0,00	0,00		
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)	0,00		0,00	0,00		
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00	126 921,00	126 921,00			
	TOTAL DES CHARGES	13 468 180,14	40 640 011,59	54 108 191,73	50 015 551,32	55 858 587,31	51 533 144,79
	Solde créditeur = Bénéfice			1 952 253,41	1 527 029,74	481 270,40	690 684,72
	δοντ ρελεσπαντ δυ ΣΙΕΓ						
	δοντ νερελεσπαντ πιασ δυ ΣΙΕΓ						
	TOTAL GENERAL			56 060 445,14	51 542 581,06	56 339 857,71	52 223 829,51

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT [PRODUITS]

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N			Exercice N-1	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		51 505 634,07	47 084 541,51	48 023 739,47	44 000 345,43
			47 683 934,92	43 664 166,55	44 417 900,83	40 544 879,34
70 (net de 709)	Produits des activités					
7011	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00	0,00	0,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00	0,00	0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00	0,00	0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00	0,00	0,00
703	Récupération des charges locatives	12 929 379,8		11 585 598,6	11 915 957,2	10 621 021,2
702/704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	3 141 175,7		580 240,3	2 532 323,2	14 711,4
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	26 830 167,7		820 511,1	25 640 832,2	25 590 968,8
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	54 206,4		54 206,4	44 669,0	44 669,0
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 723 300,9		2 724 359,9	2 720 785,0	2 720 753,0
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00		0,00	0,00	0,00
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) - Autres		1 113 158,6		1 115 56,5	1 153 397,3	1 150 635,1
705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00	0,00	0,00
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00	0,00	0,00
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00		0,00	0,00	0,00
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00	0,00	0,00
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00	0,00	0,00
7065	Syndic de copropriétés	0,00		0,00	0,00	0,00
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00	0,00	0,00
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00	0,00	0,00
70672	Gestion des prêts	0,00		0,00	0,00	0,00
7068	Autres prestations de services	0,00		0,00	0,00	0,00
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes	58 461,4		58 461,4	52 310,5	52 310,5
autre 708	Autres	834 084,2		806 121,1	357 628,2	349 810,0
71	Production stockée (ou destockage)		0,00	0,00	46 579,18	46 579,18
7133	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	-770 902,1	-770 902,1
7135	Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	817 481,3	817 481,3
72	Production immobilisée		452 014,50	452 014,50	347 879,50	347 879,50
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
721 Autres 722	Autres productions immobilisées	452 014,5	452 014,5	452 014,5	347 879,5	347 879,5
74	Subventions d'exploitation		742 259,28	736 591,89	205 850,95	199 533,37
742	Primes à la construction	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
743	Subventions d'exploitation diverses	742 259,2	742 259,2	736 591,8	205 850,9	199 533,3
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 705 537,79	1 334 613,03	1 710 348,99	1 595 597,90
78157	Provisions pour gros entretien	1 478 833,3	1 478 833,3	1 112 342,2	1 387 139,4	1 290 406,0
78174	Dépréciations de créances	182 678,4	182 678,4	266 278,1	266 278,1	252 390,3
Autres 781	Autres reprises	44 026,0	44 026,0	40 489,4	56 931,4	52 801,4
791	Transferts de charges d'exploitation	220 687,85	220 687,85	204 510,64	492 186,44	471 761,60
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	590 398,00	590 398,00	590 398,00	687 240,00	687 240,00
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	110 801,7	110 801,73	112 246,9	115 753,58	106 874,54
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS FINANCIERS		215 264,32	215 264,32	184 775,87	184 775,87
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00		0,00	0,00	0,00
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	0,00		0,00	0,00	0,00
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00		0,00	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	0,00	0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00	0,00	0,00
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
765-766-768	Autres (2)	215 264,32	215 264,32	215 264,32	184 775,87	184 775,87
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		4 339 546,75	4 242 775,23	8 131 342,37	8 038 708,21
771	Sur opérations de gestion	380 905,19	380 905,19	296 922,92	654 032,18	649 429,63
775	Sur opérations en capital :	3 529 053,82	3 529 053,82	3 520 852,31	7 090 327,24	7 063 256,08
777	Produits des cessions d'éléments d'actif	222 640,0		226 40,0	1 723 591,3	1 723 591,3
778	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1 232 699,7		1 225 31,0	1 252 611,0	1 246 315,3
787	Autres	2 073 714,0		2 056 81,3	4 114 124,9	4 093 349,3
787	Reprises sur dépréciations et provisions	429 587,74	429 587,74	425 000,00	386 982,95	326 022,50
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00		
	TOTAL DES PRODUITS	56 060 445,14	56 060 445,14	51 542 581,06	56 339 857,71	52 223 829,51
	Solde débiteur = perte		0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		56 060 445,14	51 542 581,06	56 339 857,71	52 223 829,51

Loge.GBM

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS
31 DÉCEMBRE 2025

I — FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1. 1. Livraisons d'opérations

67 logements ont été mis en service en 2025 conformément aux hypothèses budgétaires :

ANRU :

20 logements Rue du Lycée à Besançon 28
logements Cours Claudine à Besançon
7 logements Boulevard Diderot à Besançon 4
logements Boulevard L. Blum à Besançon
8 logements à Roche-Lez-Beauprés.

Concernant les réhabilitations, 66 logements Avenue Ile-de-France ont été livrés, et la résidentialisation des 85 logements de la Rue des Causses à Besançon a également été finalisée.

1. 2. Démolitions — Sortie de patrimoine

La démolition de 219 logements au 2-4 Picardie ; 1-3 Franche Comté ; 1 Champagne.

1. 3. Cessions de patrimoine

Trois appartements ont été vendus au cours de l'exercice :
Ces cessions d'actifs ont généré une plus-value totale de 220 K€.

La vente de 2021 d'un des lots du terrain Fontaine-Ecu a été régularisée sur cet exercice, générant une moins-value de 133 K€.

1. 4. Dossier litige Association ALOES

15 DECEMBRE 2022 : Arrêt 22/611 de la chambre des appels correctionnels de la cour d'appel :

- Confirme le jugement sur la déclaration de culpabilité, infirme sur le paiement de l'amende,
- Confirme partiellement le jugement sur les dispositions civiles, infirme sur la somme allouée à ALOES, la déboute de sa demande d'indemnisation des sommes détournées,
- Condamne à payer à ALOES et LOGE.GBM 800 € chacun pour les frais de justice

16 DECEMBRE 2022 : Déclaration de pourvoi en cassation 22/00038 de l'arrêt 22/611 par Maître Christophe Bernard : affaire Bernard Olivier

19 DECEMBRE 2022 : Déclaration de pourvoi en cassation 22/00039 de l'arrêt 22/611 par Maître Pascal Guigon : affaire Bernard Olivier

Nous sommes dans l'attente des décisions de la Cour de Cassation.

Autres informations

Les contextes géopolitique et économique sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Dans le cas de loge.GBM, le contexte géopolitique et économique a un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers, sans que cet impact soit pleinement mesurable.

Par ailleurs, la SEM n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de ce contexte sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

Situation macro-économique 2025 : Evolution des taux du Livret A

La baisse du taux du Livret A (2,4 % en février 2025, puis 1,7% à compter du mois d'août 2025) est venue diminuer 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 baisse 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 2014-03 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, celui du 8 décembre 2023 ainsi que celui du 17 janvier 2025 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 ont donc été 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 2025 au 31 décembre 2025.

2. 2. Changements comptables

L'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2025 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 mixtes 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 les présentations 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 ouvert 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 comptes 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 présentation 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.

Les règles sur les actifs (CRC 2002.10) imposent une comptabilisation séparée des principaux éléments (composants) des immobilisations corporelles dans la mesure où ces derniers doivent faire l'objet de