

# L'HABITAT AU CŒUR DE SON TEMPS

**idéha**  
une autre idée de l'habitat

RAPPORT  
ANNUEL  
**2022**

*Résidence  
Marie Labonde*

# ÉDITO

## PRAGMATISME & RÉSILIENCE

La loi « climat et résilience » portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, consacre l'accélération de la transition écologique dans les domaines de l'amélioration du cadre de vie, de la performance environnementale et de l'adaptation du territoire au changement climatique. Elle ancre l'écologie dans notre vie et son champ d'action touche tous les domaines de la vie quotidienne.

Ces grands enjeux ont mobilisé notre expertise tout au long de l'année et l'évolution des contraintes législatives et économiques nous impose de faire preuve de réactivité, de flexibilité et d'adaptivité pour faire face aux défis à relever face à l'urgence climatique.

En tant qu'acteur local de l'immobilier, nous devons poursuivre nos efforts en matière de transition écologique et d'aménagement durable avec des solutions concrètes, adaptées et innovantes :

- dans la recherche de la sobriété énergétique de nos immeubles,
- pour engager des mesures d'accélération de la décarbonation des logements,
- pour répondre à l'objectif de production d'énergies renouvelables,
- dans la réduction de l'artificialisation des sols.

En nous appuyant sur la diversité des ressources et compétences existant au sein de l'entreprise, des collaborateurs pleinement investis dans leur mission, Idéha a pu enrichir sa pratique grâce à tous les acteurs et partenaires, mobilisés pour aller tous ensemble vers une ville plus durable et désirable pour le bien vivre de nos locataires.

**Claude LIEBUNDGUTH**

*Président Directeur Général*

Vous aurez le plaisir de découvrir à travers les cinq thématiques développées dans ce rapport annuel, les nombreuses actions et les différents domaines d'activité dans lesquels les collaborateurs de la société ont œuvré activement tout au long de l'année écoulée, une année 2022 très riche en événements et projets. Félicitations aux équipes et un grand merci à nos fidèles partenaires.

# SOMMAIRE

Édito _____	2
Sommaire _____	3
Inclusion sociale _____	4
Attractivité & dynamique territoriales _____	10
Qualité de service _____	16
Cadre de vie & protection du locataire _____	22
Valeurs & vie de l'entreprise _____	32
Notre actionnariat & données financières _____	38



C'est dans le cadre de sa mission d'intérêt général qu'Idéha accompagne les personnes les plus fragiles, notamment celles confrontées à la question du vieillissement et/ou du handicap. Une démarche menée en lien étroit avec nos partenaires élus et opérationnels mais également avec nos équipes. »

Yves DAOUZE

# 1 INCLUSION SOCIALE

## IDÉHA ACCOMPAGNE LES PARTENAIRES ÉLUS DANS LE DÉVELOPPEMENT D'UNE NOUVELLE OFFRE D'HABITAT PARTAGÉ

### La livraison de la résidence Marie Labonde à Pontarlier

Idéha a inauguré en juillet 2022 sa nouvelle résidence senior à **Pontarlier**. Située au cœur de l'îlot Saint-Pierre, à proximité immédiate de la Maison de Santé, des commerces et services, cette résidence composée de 30 logements fonctionnels répond à la demande des seniors autonomes. De nombreux équipements intérieurs facilitent le quotidien des seniors : domotique, chemin lumineux, volets roulants motorisés, bac de douche extra plat...

Cette résidence dispose d'une salle commune permettant d'organiser activités et animations.



INAUGURATION LE 4 JUILLET 2022, en présence de **Patrick GENRE**, maire de Pontarlier.  
SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PARTENARIAT avec **Bénédicte HERARD**, vice-présidente du CCAS.



#BIENVIEILLIR  
#AUTONOMIE  
#HABITATINCLUSIF



## La création de programmes d'habitat inclusif

Idéha a relevé le défi de l'inclusion et fait partie des lauréats de l'appel à candidatures lancé par le Département du Doubs en février 2022 grâce à l'appui de son partenaire ALOGIA.

Quatre projets ont été retenus sur les communes **d'Audincourt, Valentigney, Maïche** et **Baume-les-Dames**. La société s'investit aux cotés des seniors et propose un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale.

## L'accompagnement d'une collectivité sur la question du vieillissement de sa population

Le 12 décembre 2022, le Conseil Municipal de la commune de **Fesches-le-Châtel** décidait, parmi trois candidats potentiels, de retenir la société Idéha pour être porteur du projet d'habitat inclusif.

En effet, cette commune fait partie des 27 lauréats de la 1<sup>re</sup> vague de l'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt), appel lancé au niveau national par l'ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires) relatif à l'habitat inclusif dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ». 12 seniors bénéficieront de cette nouvelle structure à créer au cœur de la commune et de l'aide à la vie partagée.



27 projets  
lauréats

Au 3 février 2022



## IDÉHA ADAPTE SON PATRIMOINE POUR SATISFAIRE LES BESOINS DE SES RÉSIDENTS EN PERTE D'AUTONOMIE

### La réalisation d'équipements PMR (Personnes à Mobilité Réduite) nécessaires dans le cadre des travaux d'investissements

Création d'ascenseurs lors des récentes réhabilitations lourdes : dans la poursuite des programmes réalisés à Voujeaucourt (Résidence du Moulin en 2019), puis Montbéliard (Résidences Chiffogne en 2021), une nouvelle étude a été lancée en 2022 sur le site Guynemer à Maîche en vue d'installer certains ascenseurs dans l'ensemble immobilier (implantation de part et d'autre de l'immeuble).



Coût prévisionnel pour la création  
d'un ensemble ascenseur

**305 000 €**



Une campagne de Diagnostics d'Ergothérapie et d'Economies d'Énergie (D3E) a été menée auprès d'une quinzaine de résidents seniors (+ de 65 ans) en 2022 en amont du projet de réhabilitation avec l'appui de nos partenaires ALOGIA et EDF. Des ergothérapeutes, formés aux enjeux de l'énergie, diagnostiquent, sensibilisent et apportent une vision à 360° grâce à des solutions de prévention de perte d'autonomie, de maintien à domicile et de maîtrise de l'énergie.



**140 K€**

Budget 2022

## Les aménagements intérieurs des logements existants

Depuis plusieurs années, Idéha étudie les solutions pour maintenir à domicile les personnes âgées et à mobilité réduite. L'autonomie est en ce sens, l'un des critères qui permet d'adapter les pièces à risque comme la salle de bains. Plusieurs aménagements sont donc réalisés en faveur de nos locataires.

- Remplacement de la baignoire par une douche (à l'italienne si possible)
- Colonne de douche
- Siège de douche et barres de maintien
- Parois vitrées (facilite l'accès)

Le cahier des charges peut comporter d'autres travaux tels que :

- Cheminements extérieurs
- Stationnement automobile
- Équipements et dispositifs de commande (interphone, lumière, volets)



**25%**

**Locataires  
âgés de  
+ de 65 ans**

Au 31/12/22, Idéha comptait près de 25% de locataires âgés de plus de 65 ans sur son parc locatif.



La vidéo par là :



## IDÉHA S'ENTOURE DE PROFESSIONNELS SPÉCIALISÉS DANS LES ÉTUDES D'OPPORTUNITÉ ET LA GESTION DE STRUCTURES

### Signature d'une nouvelle convention avec Alogia lors du congrès HLM de Lyon en septembre dernier

À l'occasion du Congrès HLM, Idéha, ALOGIA GROUPE & EDF s'associent pour le bien vieillir des locataires seniors et leurs aidants. La signature d'une nouvelle convention de partenariat encadre la réalisation d'une étude personnalisée pour évaluer les opportunités d'un territoire vis-à-vis des enjeux seniors. Ce partenariat réaffirme les engagements quotidiens d'Idéha et ALOGIA GROUPE au service de la longévité.

### Validation d'un partenariat avec l'association Julienne Javel (CA du 13/12/22)

Idéha et l'association Julienne Javel entendent unir leurs compétences et ressources en vue d'agir de façon plus dynamique en direction de l'habitat et du service pour les personnes âgées en perte d'autonomie ou en situation de handicap.





L'association Vipp & Philippe a été missionnée en 2022 pour réaliser 2 enquêtes : l'une sur la satisfaction des locataires et l'autre sur leurs ressources (supplément loyer solidarité).

## IDÉHA AIDE LES DÉMARCHES D'INSERTION POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

### Signature d'une convention de partenariat avec Vipp & Philippe

Idéha a eu le plaisir de signer une convention de partenariat avec l'entreprise VIPP & Philippe dans ses locaux, une entreprise à forte valeur humaine qui favorise l'insertion professionnelle des personnes en situation de handicap. Cette signature officialise une collaboration prometteuse !

## IDÉHA FACILITE L'ACCUEIL D'ÉTUDIANTS EN SITUATION DE HANDICAP

### En contribuant à enrichir les formations par l'expérience.

En 2022, le service comptabilité - finances a accueilli Laure, stagiaire étudiante en BTS comptabilité - gestion, chargée de la saisie des factures et des encaissements des locataires.



Le post par là :





Idéha affirme fièrement sa singularité de travailler très étroitement aux côtés des collectivités locales et territoriales ; grâce à ses savoir-faire, notre entreprise propose ses services en tant qu'outil des politiques publiques et construit des démarches sur mesure pour répondre aux besoins des territoires dans leur diversité. »

*Claude LIEBUNDGUTH*

## 2 ATTRACTIVITÉ & DYNAMIQUE TERRITORIALE

### IDÉHA RESTE AU CONTACT DES ÉLUS LOCAUX

#### Les dirigeants sur le terrain

En 2022, le PDG et le Directeur de la société ont sillonné le territoire franc-comtois à la rencontre des collectivités locales. En un an, une cinquantaine de déplacements ont été effectués pour échanger avec les élus locaux dont plus d'une trentaine de maires, sur les besoins au sein de leur territoire. À l'issue de ces rendez-vous, près d'une dizaine de projets ont été engagés.

#### SUR LE TERRAIN

Les objectifs recherchés de ces échanges :

- ▶ Maintenir une relation constante avec les élus
- ▶ Évoquer le partenariat
- ▶ Proposer des services
- ▶ Étudier des opportunités immobilières ou foncières
- ▶ Être force de proposition sur des projets de territoire



## IDÉHA APPORTE SON SOUTIEN À LA REVITALISATION DES CENTRES BOURGS

### Le projet de création d'une foncière territoriale

Les diverses instances de gouvernance d'Idéha ont approuvé en 2022 la création d'une société foncière, outil qui va permettre le portage d'opérations immobilières sous diverses formes (acquisition, restructuration, réhabilitation, commercialisation, gestion, cession) avec l'appui de dispositifs, de partenaires associés et de moyens financiers mobilisables.



#### LES VILLES LAURÉATES DES PROGRAMMES NATIONAUX PARTENAIRES D'IDÉHA

Montbéliard, Morteau, Le Russey, Pont-de-Roide, Héricourt,  
Baume-les-Dames, L'Isle-sur-le-Doubs

(et demain : Fesches-le-Châtel, Frasne, Lure...)



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ADU DU 23 MARS 2022

### Des partenaires étroitement associés à Idéha pour soutenir les projets territoriaux

La signature d'une convention de partenariat avec l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard. Les deux entités entendent renforcer leur synergie et allier leurs propres compétences pour offrir un service d'ingénierie complet aux collectivités face aux grands défis environnementaux, économiques et sociaux.

## IDÉHA RÉPOND AUX BESOINS D'OFFRE NOUVELLE EN IMMOBILIER

Afin de répondre aux enjeux de développement sur les territoires en croissance, tout en s'adaptant aux évolutions démographiques sur les territoires en détente.

**ÉTUDES  
CONSTRUCTION**

**TRAVAUX  
CONSTRUCTION**

**TRAVAUX  
LIVRAISONS**

58

Nombre de logements



Villes disposant d'un point d'accueil Idéha



**Investissements  
immobiliers**

**7 361 249 €**

Construction

**88 000 €**

Acquisition

## 12 ATTRACTIVITÉ & DYNAMIQUE TERRITORIALE



**Montenois - Môquet**  
17 logements



**Colombier-Fontaine  
Champ de Foire**  
13 logements



**Baume-les-Dames  
Villa Bonnamyé et Parc**  
22 logements seniors

ACCESSION



**Baume-les-Dames  
Parc Bonnamyé**  
15 logements



**Mathay - 9 Grande rue**  
10 logements



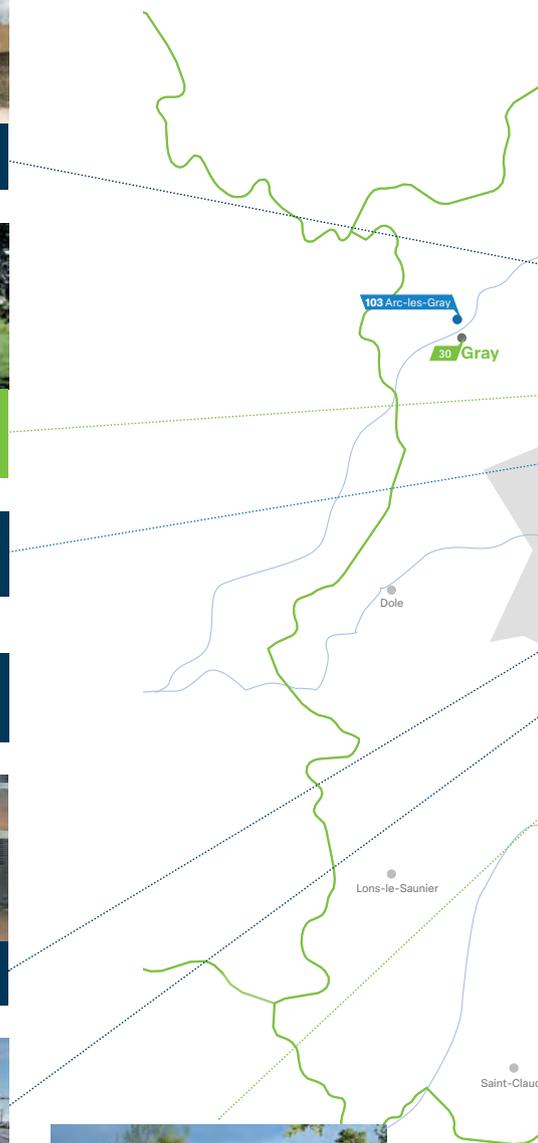
**Valentigney - Pézole 2**  
20 logements



**Valentigney - Pézole 3**  
12 logements



**Valentigney - Les Crinolines**  
36 logements







SIGNATURE DE MANDATS DE GESTION ENTRE LE PDG D'IDÉHA ET LES DEUX MAIRES.

## IDÉHA PROPOSE SES SERVICES AUX COLLECTIVITÉS

### La signature de mandats de gestion pour le compte de 2 communes

Forte de son expérience dans la construction et la gestion de programmes immobiliers, Idéha assure la gestion de biens communaux pour le compte des collectivités dans le cadre de sa mission d'intérêt général.

En 2022, deux nouvelles communes, Exincourt et de Geney, ont délibéré pour confier à Idéha la commercialisation et la gestion locative de leurs logements communaux à compter du 1er janvier 2023. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement d'un 1er mandat de gestion confié par la commune de Dasle à Idéha en 2021.

#### Les principales missions proposées :

- Gestion locative (baux, états des lieux, visites...)
- Gestion technique
- Recouvrement des loyers et des charges
- Traitement des impayés

## IDÉHA PROPOSE AUX COLLECTIVITÉS DES MISSIONS D'AMO

### La livraison de la maison de santé à Goux-les-Usiers pour le compte de la communauté de commune Altitude 800

Le mardi 20 septembre 2022 a eu lieu l'inauguration de la maison de santé du Val d'Usiers en présence du Préfet du Doubs, de la Présidente du Département, de nombreux élus et acteurs locaux.

Idéha, en qualité d'assistante à maîtrise d'ouvrage déléguée, a conduit les opérations de restructuration et d'extension de l'ancien presbytère de Goux-les-Usiers. Une réalisation qui répond à la demande des professionnels de santé et qui a pu aboutir grâce au soutien financier de l'État, de la Région, du Département, du SYDED, de l'ARS... et qui favorise l'attractivité globale du territoire.

Les posts par là :



#### MAISON DE SANTÉ À GOUX-LES-USIERS



### Diverses propositions d'offres de missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le compte de collectivités :

- La commune d'Étalans pour la rénovation d'un presbytère et l'aménagement de la place de l'église.
- La communauté de communes Lacs et Montagnes concernant la construction d'une maison de santé pluridisciplinaire.
- La commune Pierrefontaine-les-Varans pour la création d'un nouveau groupe périscolaire.

# 3 QUALITÉ DE SERVICE



Grâce à des équipes aux compétences variées, Idéha est pleinement mobilisée autour des enjeux de territoires, du développement durable et des mutations sociétales. Notre entreprise est continuellement tournée vers la recherche de la satisfaction de sa clientèle. »

**Jonathan SALER**

## IDÉHA ADAPTE SON ORGANISATION INTERNE

### Les collaborateurs engagés dans une démarche proactive

C'est dans le cadre du projet stratégique de développement idéh@venir que des changements sont intervenus dans l'organisation des services au sein de la société au cours de l'année 2022. Cette transformation organisationnelle de grande importance s'est déroulée sur plusieurs mois et a impacté toutes les directions métiers.

### Refonte de l'organisation

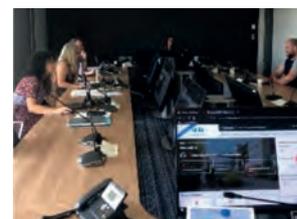
#### Les objectifs recherchés :

- Le renforcement des compétences métiers dans le cadre de la prise en compte de nouvelles activités
- L'amélioration de la performance opérationnelle notamment celle liée à la qualité du service rendu
- La consolidation des ressources financières
- La conquête de nouveaux marchés (croissance interne et externe)
- Le développement du partenariat (collectivités, divers organismes, institutions, entreprises...)
- Le développement de la communication et du marketing

#### Les principaux faits marquants :

- Des mutations internes et le recrutement de nouveaux salariés avec des profils spécifiques
- La création de nouvelles fiches métiers
- Le déploiement d'un vaste plan de formation (en intra ou avec des prestataires externes)
- La mise en place de nouveaux outils de gestion

Le Comité Social et Economique et le Comité de Direction ont été étroitement associés à la mise en œuvre de cette nouvelle organisation.



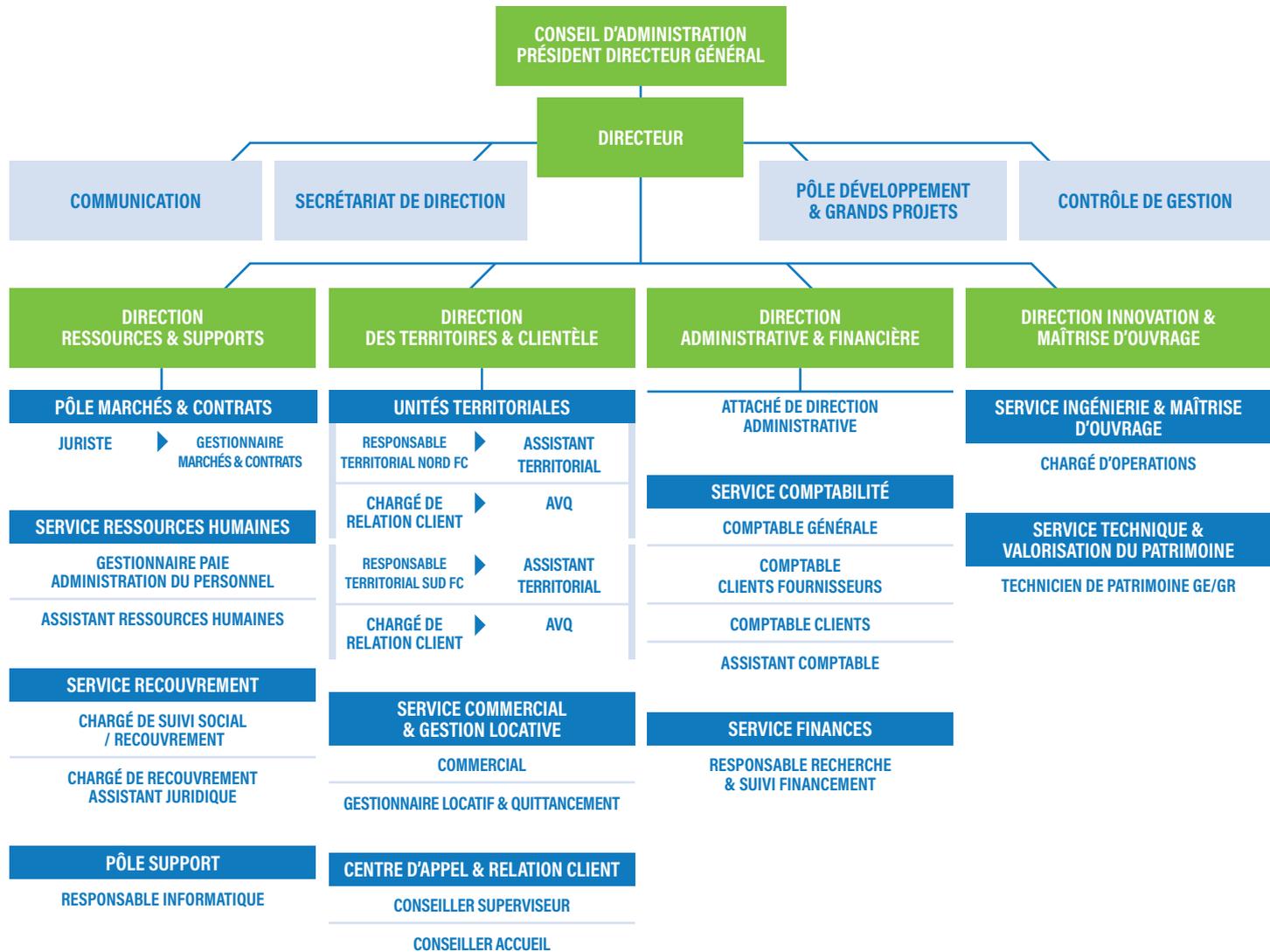
Formation chargés de relation client :



*Exemple ici d'une formation des nouveaux chargés de relation client qui exercent à présent des missions plus élargies et agissent sur un périmètre d'intervention plus restreint.*

## Nouvel organigramme

Au 1<sup>er</sup> juillet 2023



## IDÉHA RENFORCE SON PARTENARIAT AVEC LES PRESTATAIRES DE SERVICES

### L'organisation de bilans périodiques

Les services de la société rencontrent régulièrement les partenaires afin de faire le point sur l'exécution des prestations (délais d'exécution, qualité du service rendu, relation avec la clientèle...).

Jeudi 15 décembre 2022, une rencontre conviviale a été organisée par la Direction Générale au siège d'Idéha avec quelques entreprises partenaires : Groupe Cube, Société Vittori, Société BCS, Serrurerie de l'Est et DM Peinture. L'occasion de faire un bilan de l'année 2022 et de leur présenter les nouveaux projets et enjeux.



Idéha compte  
**une vingtaine**  
de prestataires  
de service



**2 104**

demandes enregistrées  
en 2022

## IDÉHA UTILISE DES OUTILS DE GESTION POUR ÊTRE PLUS PERFORMANTE

### La création d'un Centre d'Accueil et de Relation Client depuis novembre 2022

Un dispositif composé de plusieurs collaboratrices qui centralisent et traitent l'ensemble des appels sur la nouvelle plateforme de gestion Viadialog® ou réorientent les interlocuteurs vers les services compétents.

Un numéro unique et une équipe entièrement dédiée à la prise en charge et au traitement optimal des réclamations. Avec ce nouveau service, Idéha franchit un nouveau cap dans l'amélioration de la qualité de service.

## IDÉHA S'ATTACHE AUX AVIS DE SES LOCATAIRES SUR LES PRESTATIONS OFFERTES

### Lancement d'une enquête de satisfaction en mars 2022 par l'association Vipp & Philippe

Chaque année, Idéha enquête un panel de 10% de ses locataires sur des thématiques relevant de la relation entre le locataire et les services d'Idéha, de l'entretien des abords et des parties communes et des éventuels travaux et interventions.



Environ

**300**

résidents ont été interrogés sur les différentes thématiques.

RÉSULTATS

**66%** de locataires satisfaits de la propreté des parties communes.

**77%** de locataires satisfaits des équipements et des interventions sur les parties communes.

**89%** des locataires recommandent Idéha.



## IDÉHA DIVERSIFIE LES SOLUTIONS DE PAIEMENT POUR SES LOCATAIRES

### En collaboration avec le groupe Française Des Jeux

Idéha a développé des campagnes de communication sur les différents modes de paiement possibles et augmenté la part des prélèvements automatiques. Aussi, la solution Nirio© de la FDJ a été étudiée à la fin de l'année 2022, permettant le paiement en espèces chez les buralistes avec une prise en charge des frais par Idéha. Cette solution a pour intérêt de ne plus avoir de manipulation d'espèces et ainsi améliorer la sécurité des collaborateurs de la société.



## IDÉHA PORTE UNE GRANDE ATTENTION À LA REPRÉSENTATION DES LOCATAIRES

### Les Conseils de Concertation Locative

Des représentants d'Idéha et des locataires se sont réunis l'an passé à 3 reprises (mars, juin et décembre 2022) afin d'évoquer notamment les travaux de réhabilitation et leur avancement, la programmation des travaux de gros entretien, le bilan du SLS et des impayés, la nouvelle organisation des services et la création du Centre d'accueil et de Relation Client, l'organisation des élections des représentants des locataires, l'augmentation des loyers et les actions de lutte face à la hausse des charges locatives.

### L'organisation des élections des représentants des locataires

Le 7 décembre, la liste Confédération Syndicale des Familles de l'Union Départementale du Doubs a été élue. Cette dernière aura pour mission de porter la parole des locataires pour les 4 années à venir. Elle est représentée par Ali Mokhnache et Laurine Bouchot qui assisteront au Conseil d'Administration d'Idéha.



Le scrutin organisé à l'urne  
et par correspondance a mobilisé

**384 votants**

soit un taux de participation de **14,53%**



## IDÉHA FAVORISE LE BIEN VIVRE ENSEMBLE ET S'ATTACHE À RESTER EN PROXIMITÉ AVEC SES LOCATAIRES

### Le Café des locataires à Sainte-Suzanne

Lancement le 28 mai 2022 du premier Café des Locataires de la place du Stade en collaboration avec la ville de Sainte-Suzanne.

Un moment d'échanges et de convivialité entre les résidents, la municipalité et Idéha.



Le post par ici :



#### CAFÉ DES LOCATAIRES À SAINTÉ-SUZANNE





Le parc actuel doit poursuivre sa mutation et être amélioré pour répondre à des questions d'obsolescence du bâti. Sur un plan plus général, la société Idéha se doit d'agir pour faire face aux enjeux climatiques mais également sociaux. »

*Raphaël FABIUS*

# 4 CADRE DE VIE & PROTECTION DU LOCATAIRE

## Amélioration du patrimoine

### IDÉHA AMÉLIORE LES PERFORMANCES DE SES ENSEMBLES LOCATIFS ET DE LEUR ENVIRONNEMENT

#### Les programmes livrés

##### VALENTIGNEY – RÉHABILITATION DE LA TOUR PÉZOLE

- Réhabilitation BBC de 20 logements
- Démarrage travaux : mars 2021
- Réception : janvier 2022
- Financement :
  - Subventions (ANRU + FEDER + Région Effillogis + PMA) : 138 942 €
  - Prêts CDC : 776 558 €
  - Fonds propres : 100 000 €





### SOCHAUX – RÉHABILITATION DES IMMEUBLES FERRY JAURÈS SECTEUR EVOIRONNES

- BBC de 56 logements
- Démarrage des travaux : mars 2021
- Réception : août 2022
- Financement :
  - Subventions (ANRU + FEDER + Région Effi-logis + PMA) : 1 122 956 €
  - Prêts CDC + Action Logement : 1 370 754 €
  - Fonds propres : 160 000 €

## Les opérations en cours

### SOCHAUX – RÉSIDENTIALISATION EVOIRONNES GRAVIERS

- Réaménagement global des espaces extérieurs
- Coût d'opérations inclus dans opérations de réhabilitation
- Démarrage des travaux : décembre 2021
- Réception prévisionnelle : mars 2023



## Les études engagées

### MAÏCHE – GUYNEMER

- Réhabilitation BBC de 55 logements et mise en accessibilité
- Coût des travaux : 2 676 K€
- Descriptif travaux : Isolation extérieure, remplacement menuiseries extérieures, création d'ascenseurs, modification des halls d'entrée, modernisation de la chaufferie, remplacement garde-corps, installation VMC, aménagement des parkings et des abords, modification des accès caves et locaux communs.



### SOCHAUX – BARRES GRAVIERS

- Coût des travaux : 4 287 K€
- Descriptif travaux : Isolation extérieure, remplacement des menuiseries extérieures, modification des balcons, modification des halls d'entrée, modernisation de la chaufferie, aménagement des parkings et des abords, modification des accès caves et locaux communs.

### GRAND CHARMONT – BATAILLE

- Coût des travaux : 421 K€
- Descriptif travaux : Isolation extérieure, remplacement des menuiseries extérieures, modification des balcons, modification des halls d'entrée, modernisation de la chaufferie, aménagement des parkings et des abords, modification des accès caves et locaux communs.



### AUDINCOURT – RUE DES PRÉS

- Autre projet validé par les instances internes
- 96 logements, 3 tours
- Étude lancée en 2023



## IDÉHA VEILLE À LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DE SES RÉSIDENTS ET RENFORCE LES ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

### Les différents travaux réalisés au titre de la programmation annuelle



- Réfection des sols & amélioration de l'accessibilité dans toutes les cages d'escaliers « Le Sauron » à Morteau



- Réalisation de travaux d'enrobés pour l'aménagement du parking extérieur « Les Balcons du Val » à Morteau



- Remplacement d'un ascenseur « Lamarck » à Montbéliard

- Embellissement du hall extérieur « Victor Hugo » à Colombier-Fontaine



- Création d'une sous-station « Trépied » à Morteau
- Remplacement des boîtiers de téléalarme sur les ascenseurs de l'ensemble du patrimoine
- Travaux d'amélioration thermique, remplacement de l'isolation dans les combles « Les Lys » à Grand Charmont
- Travaux d'amélioration de nos chaufferies collectives « divers patrimoine »

## LES CHIFFRES CLÉS DE 2022 SUR LES DÉPENSES INVESTISSEMENTS, DE TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

### INVESTISSEMENTS



**3 111 390 €**  
Réhabilitation



**57 386 €**  
Remplacement de  
composants

### DÉPENSES SPÉCIFIQUES



**1 130 641 €**  
Remise en état  
des logements vacants



**118 294 €**  
Adaptation des logements  
pour les personnes à mobilité réduite

### GROS ENTRETIEN & MAINTENANCE



**2 167 269 €**  
répartis ainsi

**1 751 173 €** dont **738 354 €**  
Gros Entretien en Provision Gros Entretien

**416 095 €**  
Maintenance

Soit un effort global  
de maintenance de **716 €/logt.**

## Une boîte à outils pour lutter contre les phénomènes de précarisation



Idéha se doit d'être extrêmement attentive quant au pouvoir d'achat de ses locataires au regard du coût de la vie. L'Entreprise, dans un souci de solidarité, agit sans relâche au quotidien pour enrayer les situations de grande précarité en mobilisant les partenaires et ses effectifs dans toutes ses représentations. »

*Maryline HAUK*



ICI, LA SIGNATURE D'UNE CONVENTION PORTANT SUR LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

## IDÉHA VEILLE À LA MAÎTRISE DES CHARGES ET AU POUVOIR D'ACHAT DES MÉNAGES LES PLUS MODESTES

### Le partenariat avec EDF

Idéha et EDF renforcent leur coopération et développent ensemble des actions en faveur de l'environnement et de la maîtrise des charges au bénéfice des locataires.

## Des campagnes de sensibilisation face à l'envolée des prix des énergies

Face à la forte hausse des prix de l'énergie, Idéha avec l'appui des équipes de proximité, sensibilise et incite ses locataires à adopter les bons réflexes dans un souci de préserver leur confort et leur budget.

RÉALISATION D'UNE PLAQUETTE  
« LES BONS RÉFLEXES »



## La création d'un groupe de travail suite à la flambée des prix

Les hausses successives des coûts des énergies et des prestations, pouvant impacter les charges locatives de nos locataires, ont conduit le comité de Direction au cours du 1er semestre 2022 à mettre en place sans tarder un groupe de travail. Via un observatoire, il s'est chargé d'analyser l'évolution des principales dépenses (chauffage, production d'eau chaude, éclairage), et de faire des préconisations sur la base d'un plan d'action.

Parmi les mesures proposées et retenues : celle de réduire les charges d'électricité des communs : une enveloppe supplémentaire 100 k€ a été allouée au budget 2023 de gros entretien et de remplacement de composants pour adapter, voire modifier les installations d'éclairage avec pour objectif de faire 40 à 60 % d'économies selon les sites.





L'ÉQUIPE DU SERVICE RECOUVREMENT  
ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

## IDÉHA MET À DISPOSITION SES RESSOURCES INTERNES POUR AIDER LES PUBLICS LES PLUS FRAGILES

### Un dispositif d'accompagnement spécifique mis en place pour les primo-locataires

Notre entreprise a fait le pari d'aider les familles en situation de précarité dès le moment où elles font une demande de logement sur notre parc immobilier.

En 2022, ce sont plus de 60 ménages demandeurs de logement qui ont été accompagnés (en direct ou avec leur travailleur social) par les collaborateurs de la société. Parmi eux, 26 sont devenus locataires IDÉHA et 16 sont passés en CODAHL (instance départementale dédiée à l'accès au logement et à l'hébergement).

Ce travail d'accompagnement, dès le statut de demandeur porte ses fruits puisque seulement 4 ménages ont constitué une dette ; ce chiffre est à relativiser puisque 3 d'entre eux bénéficient d'un plan d'apurement (respecté dans la durée).

Il a également été fait le choix de diffuser plus largement en interne auprès des équipes de proximité, les dispositifs d'Action Sociale afin d'avoir la capacité à réagir vite, à tous les niveaux, aux situations difficiles auxquelles peuvent être confrontés nos locataires.

**Une équipe très active qui intervient dans différentes instances partenariales : aux CODAHL sur Montbéliard et Pontarlier, en CCAPEX dans le cadre de la prévention des impayés de loyer, ainsi que dans les réunions de travail mensuelles avec la responsable du FSL (Fonds de Solidarité pour le Logement).**



## Aux côtés des élus face aux enjeux de société : solidarité, santé, cohésion sociale...

Le 14 octobre 2022, Idéha assistait en tant que partenaire au Forum des Solidarités organisé par la ville d'Audincourt et son CCAS. Des échanges enrichissants autour d'une table ronde sur la thématique « L'habitat au cœur des liens sociaux et générationnels ».

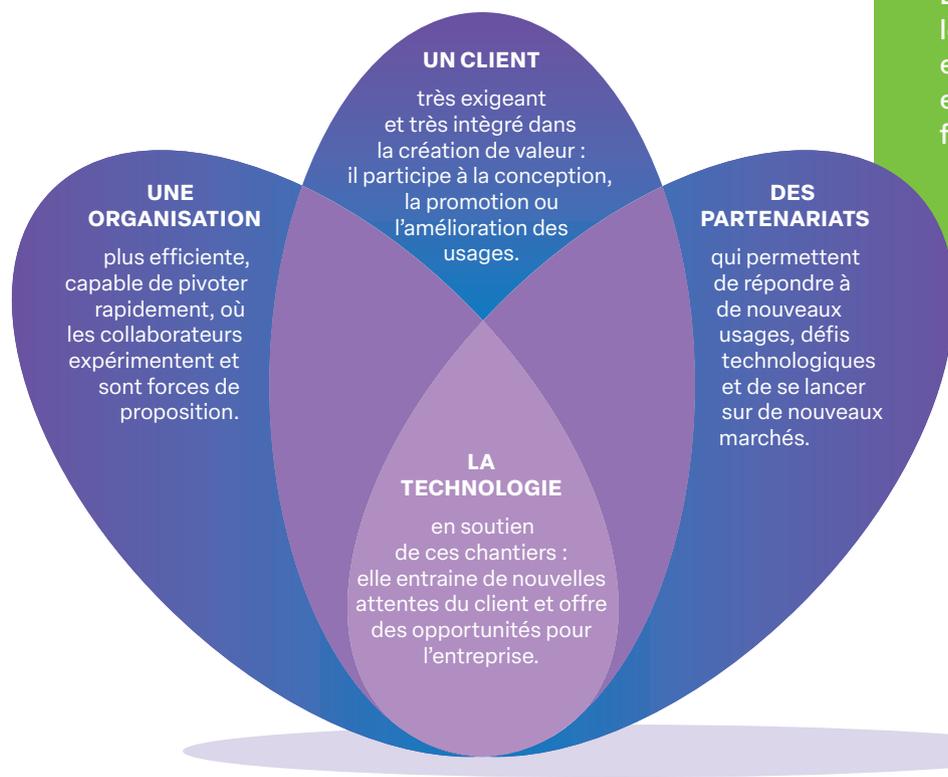
L'occasion pour Yves Daouze, Directeur, de souligner l'importance du rôle des bailleurs à être présents aux côtés des collectivités.



Le post par ici :



# 5 VALEURS & VIE DE L'ENTREPRISE



« Notre Entreprise évolue au sein d'un écosystème : institution, collectivité, entreprises, partenaires, citoyens et salariés. Nos valeurs regroupent de nombreux principes (moraux, sociétaux, éthiques, relationnels ...) qui guident le fonctionnement de l'entreprise ainsi que le comportement des collaboratrices et collaborateurs qui la composent au quotidien. Elles ne sont pas figées dans le temps et peuvent évoluer en fonction des ambitions et des aspirations pour faire face aux enjeux de société. »

*Antoinette GALMICHE*

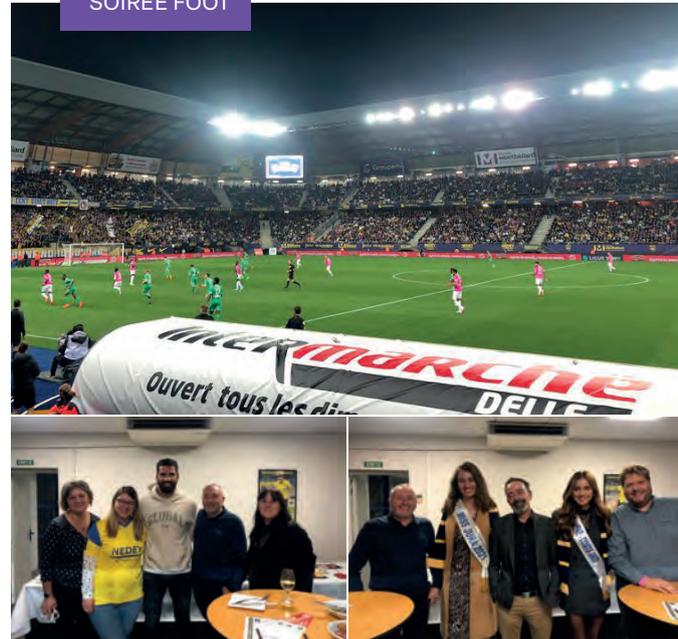
## IDÉHA FAVORISE LA CONVIVIALITÉ ET PLANIFIE DES TEMPS FORTS

### Organisation de moments festifs, quelques exemples :

En octobre 2022, les collaborateurs d'Idéha se sont retrouvés au stade Bonal dans une ambiance conviviale pour encourager le FC Sochaux-Montbéliard lors du match contre L'AS Saint-Etienne.

Ce fut également l'occasion de rencontrer Medhi JEANNIN, gardien du FC Sochaux et Marion NAVARRO, Miss Franche-Comté.

SOIRÉE FOOT



REPAS DE FIN D'ANNÉE



Ambiance festive, le jeudi 15 décembre pour le déjeuner de Noël : l'occasion pour la Direction d'Idéha de remercier l'ensemble des collaborateurs pour leur total investissement tout au long de l'année et de fédérer les équipes dans la dynamique de développement des nouvelles activités.

## IDÉHA OFFRE À SES SALARIÉS DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS SUR LES CONDITIONS DE TRAVAIL

### Télétravail & aménagement du temps de travail

Le dialogue social interne a permis d'aboutir à la mise en place d'accords d'entreprise majeurs : l'un portant sur la durée et l'aménagement du temps de travail introduisant ainsi une plus grande souplesse dans la gestion du temps de travail de chaque collaborateur.

L'autre sur le télétravail sacralisant le télétravail habituel et occasionnel. La société s'est dotée d'un système Informatique RH pour gérer ces deux aspects.

## Kelio



## IDÉHA RENFORCE LE POUVOIR D'ACHAT DE SES COLLABORATEURS

### L'intéressement collectif

Un nouvel accord cadre d'intéressement pour les années 2022 à 2024 a été signé le 20 janvier 2022 comportant des objectifs annuels et infra annuels et dont la motivation est d'associer tout le personnel aux résultats de la société permettant une meilleure satisfaction de la communauté d'intérêts.

### Prime de partage des valeurs

Soucieuse du niveau de vie de ses salariés, la Direction Générale a décidé, au travers d'une Décision Unilatérale, d'octroyer en septembre 2022 une Prime de Partage de la Valeur.

## IDÉHA FAIT ÉVOLUER LES PARCOURS PROFESSIONNELS ET LES COMPÉTENCES EN INTERNE

### Une montée en compétences des fonctions métier

Suite à la mise en place d'une nouvelle organisation au sein de l'entreprise et dans le cadre de l'évolution des compétences internes, une dizaine de collaborateurs ont accepté de prendre en responsabilité des fonctions différentes de celles qu'ils exerçaient précédemment sans compter ceux qui ont vu leur mission enrichie au sein de la même fonction.

Il est à signaler que 6 jeunes recrues de moins de 30 ans sont venues renforcer les équipes.



**+ de 21 000 €**  
de budget formation en 2022

La formation et l'accompagnement à la montée en compétences a été mise en exergue et continuera à l'être.

Un outil numérique RH a été mis en place pour simplifier les démarches d'accès à la formation.



## IDÉHA OPTIMISE SA FLOTTE DE VÉHICULES

### La rationalisation des moyens matériels via Outlook

C'est à la suite du renouvellement d'une partie de son parc de véhicules, que la société a décidé l'an dernier de mettre en place un outil numérique de gestion des réservations des véhicules pour les besoins de déplacements de ses salariés.

## IDÉHA AIDE LES STRUCTURES D'INSERTION PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

### Des prestations de services externalisées

Un partenariat a été initié avec l'association La Recyclerie œuvrant dans le champ de l'insertion par l'emploi, afin de favoriser la collecte des pièces détachées des cycles abandonnés en vue de leur remise en état.



*La signature d'une convention le 17/11/22 entre le Président d'Idéha, Claude Liebundguth, et le Président de l'association La Recyclerie, Jean-François Klopfenstein.*



## IDÉHA PROPOSE À SES PARTENAIRES UNE MUTUALISATION DE SES LOCAUX

### La mise à disposition de bureaux à coût maîtrisé pour l'ADIL

L'antenne juridique de l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement du Doubs) est installée depuis 2022 au siège social d'Idéha.



## IDÉHA SOLIDAIRE AUX CÔTÉS DE L'ÉTAT ET DES COLLECTIVITÉS PARTENAIRES

### L'accueil de ressortissants Ukrainiens

30 logements réservés sur les communes d'Audincourt, Étupes et Sochaux.

## IDÉHA CONFIRME SON RÔLE D'ACTEUR DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE

### Mise à disposition d'une structure de proximité

Cette maison du Projet, situé sur le quartier des Evoironnes à Sochaux, est un lieu d'information et de concertation ouvert aux habitants, aux associations et aux acteurs locaux.

Le Kiosque, bâtiment emblématique témoin de l'histoire du quartier, a été inauguré le 19 octobre 2022 en présence du Maire de Sochaux, du Président d'Idéha et du Secrétaire général de la sous-préfecture.



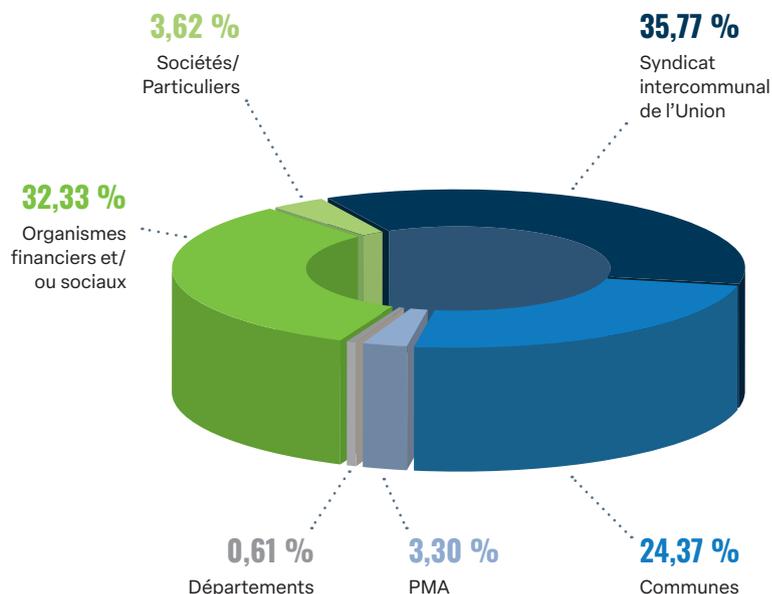
## IDÉHA RENFORCE SA COMMUNICATION EXTERNE

Entrée dans le réseau social LinkedIn, la diffusion trimestriellement d'une Newsletter aux élus et agendas offerts aux partenaires.

# NOTRE ACTIONNARIAT

## Une gouvernance composée d'acteurs locaux

Créée le 29 avril 1954 par les communes de SOCHAUX et BAVANS ainsi que des artisans locaux, Idéha est une Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte dont le capital est détenu à 64 % par les collectivités locales (26 communes, Pays de Montbéliard Agglomération, les départements du Doubs et de la Haute-Saône) et à 32 % par des organismes financiers ou sociaux.



### CAPITAL PRIVÉ

- Caisse des Dépôts et Consignations, Crédit Agricole de Franche-Comté, Caisse d'Épargne de BFC, Logissim Conseil et Action Logement ;
- Entreprises privées et particuliers.

### CAPITAL PUBLIC

- Le Syndicat Intercommunal de l'Union composé de 30 communes ;
- Communes : Étupes, Montbéliard, Sochaux, Voujeaucourt, Arc-les-Gray, Colombier-Fontaine, Morteau, Seloncourt, Audincourt, Le Russey, Valentigney, l'Isle-sur-le-Doubs, Baume-les-Dames, Pontarlier ;
- Pays de Montbéliard Agglomération ;
- Départements du Doubs et de la Haute-Saône.

# DONNÉES FINANCIÈRES



**3 252 K€**

Capital social



**1 006 K€**

Résultat net



**17 700 K€**

Chiffre d'affaires



**164 990 K€**

Total bilan



**1 599 K€**

Résultat d'exploitation



**43 138 K€**

Capitaux propres



**2 671 K€**

Provision gros entretien



**6 580 K€**

Disponibilités

# L'HABITAT AU CŒUR DE SON TEMPS

**idéha**  
une autre idée de l'habitat

RAPPORT  
ANNUEL  
2022

53 avenue Chabaud Latour - BP 153  
25 202 MONTBÉLIARD CEDEX  
03 81 99 27 27

[www.ideha.fr](http://www.ideha.fr)

Idéha - Siret 87555029500054 - Crédits photos : Idéha, Istoc, Association de Logeurs WAZACAM

