

L'HABITAT AU CŒUR DE SON TEMPS

idéha
une autre idée de l'habitat

RAPPORT
ANNUEL
2024



ÉDITO

IDÉHA, 70 ANS DÉJÀ !

Parler de la société IDEHA en 2024, après sept décennies d'existence, c'est tout d'abord procéder à une brève rétrospective des quinze dernières années en matière d'investissement dans différents endroits du territoire franc-comtois.

Bien entendu, il ne s'agit pas de « ressasser le passé » mais surtout de mesurer tout le chemin parcouru depuis 2010. Montrer ainsi le visage d'une entreprise dynamique et engagée, grâce à l'appui de ses forces vives, aux côtés des collectivités, des institutions et autres partenaires y compris dans les périodes les plus difficiles.

Pour illustrer ce propos, les quelques chiffres ci-dessous, le prouvent de façon incontestable :

- ▶ une croissance en termes d'évolution du patrimoine de **plus de 10%**,
- ▶ un volume de livraisons de **715 logements** soit **plus de 25%** du parc locatif,
- ▶ un patrimoine réhabilité à **plus de 50%** soit près de **1500 logements**,
- ▶ la suppression d'ensembles immobiliers obsolètes pour environ **450 logements** représentant ainsi **15%** patrimoine,
- ▶ un niveau d'investissement global de **133 M€** soit en moyenne **9 M€/an** qui apporte un soutien à l'économie locale.

Ces efforts ont permis la transformation urbaine de nombreux quartiers populaires, la requalification d'une grande partie de l'habitat ancien et également le renouvellement d'une offre locative adaptée aux besoins.

Si le maître mot a toujours été de « maintenir le CAP » dans notre fil de communication de ces dernières années, la réalité en est évidemment toute autre aujourd'hui et nous a rattrapés très rapidement dans un contexte très exigeant.

Sans renoncer complètement à nos ambitions, nous avons dû malheureusement réajuster notre programme de développement comme nous le pressentions déjà en 2023 (cf. l'édito de

notre rapport d'activité de 2023 dans lequel nous formulons l'espoir de jours meilleurs après quelques années marquées par les différentes crises auxquelles le secteur du logement doit faire face depuis 2020).

Ne pas rester les bras croisés et savoir rebondir, voilà la posture que nous nous sommes imposée face aux difficultés nombreuses et persistantes dans une période de transition majeure notamment sur le plan économique.

Les évolutions organisationnelles que nous avons initiées depuis ces 4 à 5 dernières années nous ont permis de renforcer la performance de notre entreprise et de constater des résultats en amélioration : réduction importante de la vacance commerciale, maîtrise des impayés locatifs alors que la fragilité sociale ne cesse de grandir, niveau de satisfaction client honorable en matière d'accueil et de suivi des demandes diverses.

La professionnalisation de nos métiers, la mise en place de nouveaux outils numériques et les changements dans les méthodes de travail ont contribué grandement à ces réussites et succès.

Il nous faut, sans relâche, étudier les meilleures options possibles pour continuer à progresser et rester dynamiques, mais probablement en regardant vers l'extérieur. Le partenariat que nous venons de conclure en fin d'année 2024 en rejoignant un groupe régional d'organismes, va nous offrir certainement de réelles opportunités sur le plan du développement et de la diversification des activités.

Franklin Roosevelt disait : « Il existe de nombreuses façons d'aller de l'avant, mais une seule de rester immobile ».

Bonne lecture.

Claude LIEBUNDGUTH

Président Directeur Général

Yves DAOUZE

Directeur

SOMMAIRE

Édito	p 2
1- Cartographie du patrimoine	p 4
2- Chiffres clés	p 5
3- Évènements au fil de l'année	p 6
4- Les 70 ans d'Idéha	p 8
5- Attractivité & Dynamique territoriale	p 14
6- Inclusion sociale & Solidarité	p 20
7- Qualité de service & Protection du locataire	p 24
8- Cadre de vie & Sobriété énergétique	p 28
9- Valeurs & Vie de l'entreprise	p 32
10- Finances	p 42
11- Actionnariat	p 44
FOCUS : Urbavilis	p 46

1 CARTOGRAPHIE DU PATRIMOINE

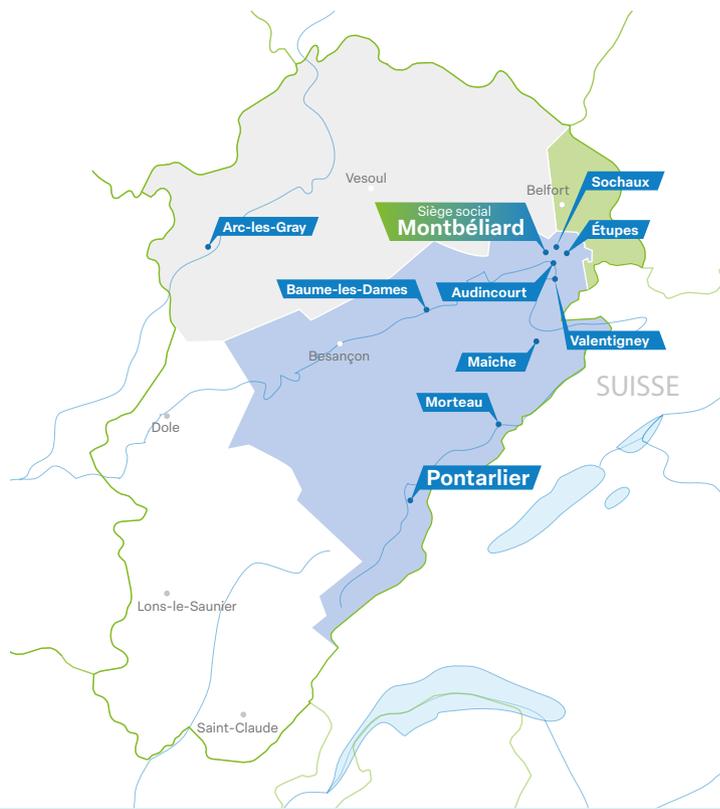
Idéha
est présente sur
2 départements
et sur **26 communes**

3 092
logements
gérés sur
26 communes

13
logements
en gestion
d'entretien

20
logements
sous mandat
de gestion

138
logements
livrés ou en
étude en 2024



2 CHIFFRES CLÉS



3 125

Nombre total
de logements gérés



5 813

affaires
enregistrées



19 898 970 €

Chiffre d'affaires



3 387 513 €

Investissement
global



516

Attribution de logements
(719 en 2023)



2,46%

Vacance commerciale
(2,92% en 2023)



2 374 312 €

Coût d'entretien et
gros entretien

1 441 370 €

Provision de gros entretien



2%

du patrimoine en F

2%

du patrimoine en G



51

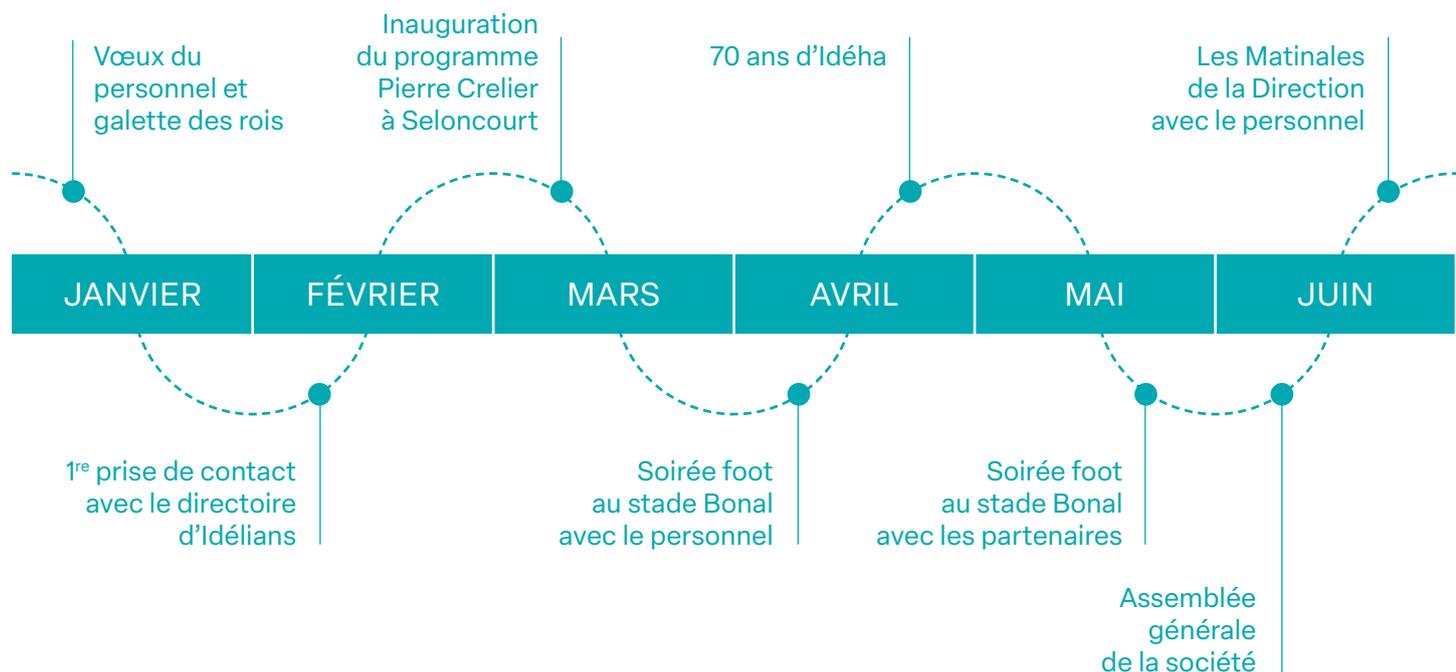
collaborateurs

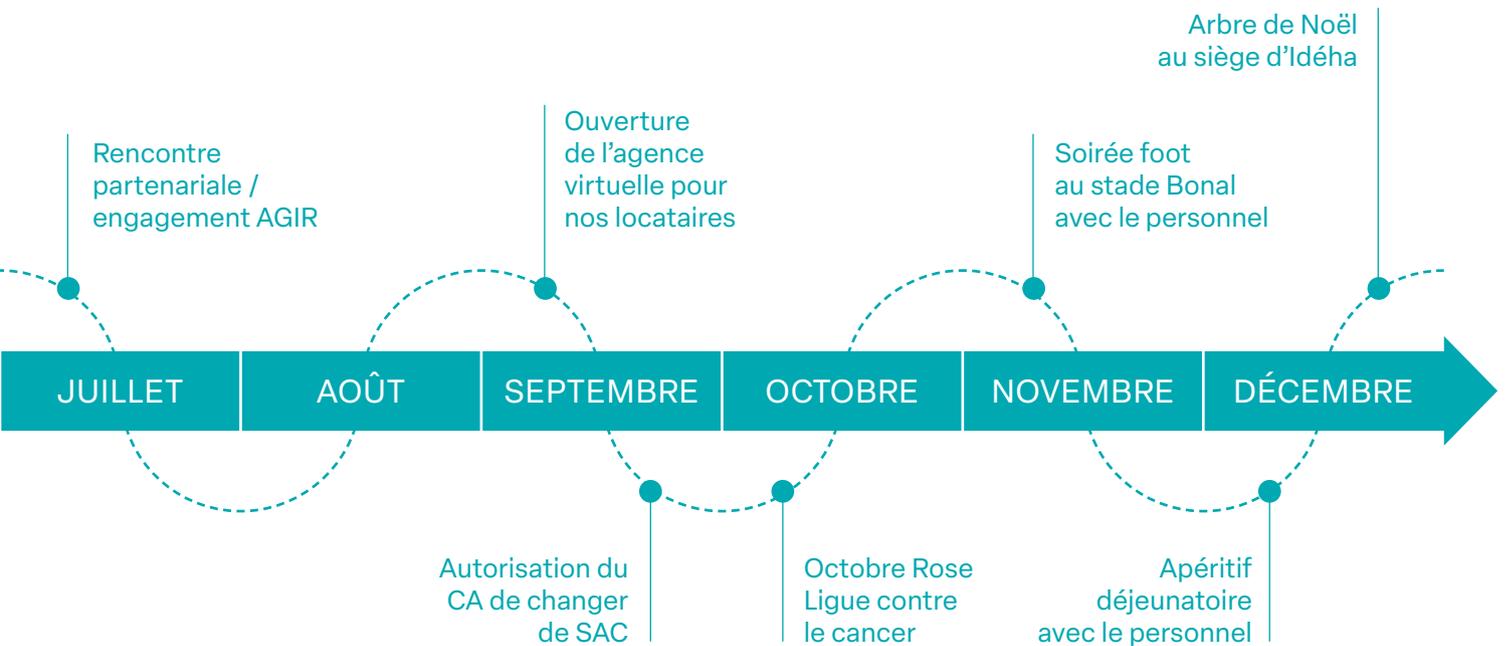


82%

Satisfaction globale
des locataires

3 ÉVÈNEMENTS AU FIL DE L'ANNÉE





4 LES 70 ANS D'IDÉHA



Ce sont les locataires qui en parlent le mieux !

« Je suis rentrée dans mon appartement Idéha (ndlr : L'Union de Sochaux) en 1959. C'est ma vie ici ! Ma vie avec les enfants, mon mari et tout ! Avec tout ce que l'on a : la nature, les magasins, le balcon, mes bons repas avec mes enfants, ma grande table garnie, bien décorée... Que voulez-vous de plus ? »

Monique COLPO, Audincourt



« Idéha, c'est bien. À chaque fois que je les appelle, ils me répondent. Ou même si j'ai des soucis, ils sont toujours là pour moi. Ils sont très gentils lorsque je vais à l'accueil à Montbéliard. Franchement, je n'ai rien à leur reprocher. Je pense même que ce sont les meilleurs ! »

Sofia BAMAL, Sochaux

« Pourquoi avons-nous choisi Idéha ? Pour le confort de notre logement et son emplacement à proximité des commerces. Lorsqu'un locataire déménage, ils réalisent tous les travaux, ils font l'état des lieux, ils changent tout, les chaudières sont remplacées si nécessaire avant l'emménagement du locataire suivant »

Abdelhani BAMAL, Sochaux

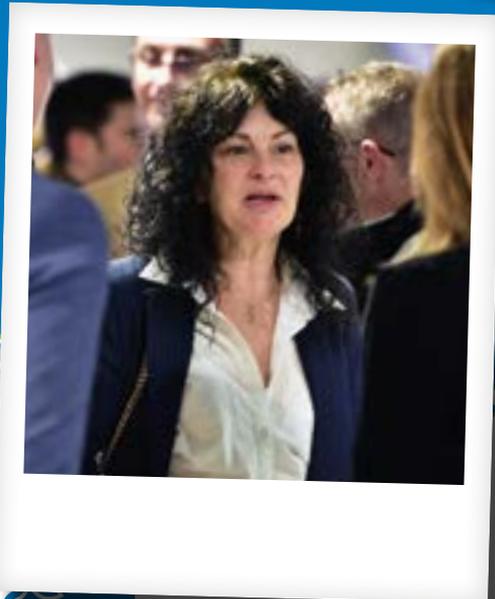


« Je suis rentré dans mon premier logement Idéha en 1999 (ndlr : L'Union de Franche-Comté). Je suis très satisfait d'Idéha qui répond à tous mes problèmes... mais comme je n'en ai pas, ils sont vite résolus (rires) ! Ce qui me plaît chez Idéha, c'est leur sincérité, je leur fais entièrement confiance. »

Louis BOILLLOT, Morteau











5 ATTRACTIVITÉ & DYNAMIQUE TERRITORIALE

OFFRES LOCATIVES NOUVELLES

Résidences Pierre Crelier à Seloncourt

Afin de compléter son offre locative sur la commune de Seloncourt, Idéha a acheté 8 logements en duplex en VEFA. Les logements ont été mis en location début janvier 2024.



■ Programme

- 8 logements duplex, répartis dans deux immeubles de 4 logements.
- 5 logements financés en PLUS et 3 financés en PLAI
- 8 jardins
- 8 parkings extérieurs affectés
- 8 garages extérieurs sur le terrain

■ Typologie des logements

- 8 T4 d'une surface habitable moyenne de 85 m².

■ Financements

- Coût global de l'opération : 1 405 000 €
- Subventions : 53 959 € (État : 23 709 € / PMA : 22 000 € / Action Logement : 8 250 €)
- Emprunts : 1 257 291 €
- Fonds propres : 93 750 €

Pavillons « La clef des chants » à Valentigney

20 maisons individuelles (logement locatif social) sont implantées sur 2 rangées de 10 tenant compte de la forme allongée de la parcelle.

Dans le cadre des travaux de réhabilitation réalisés sur l'ensemble du quartier Pézole et les travaux de voirie menés par la ville, 3 immeubles collectifs en R+4 et combles ont été détruits permettant ainsi de repartir sur une parcelle libre de tout aménagement et de toute construction.



3 types de maisons : des logements type T4 en R+1 ainsi que des T3 et des T2 de plain-pied. Esthétiquement similaires (seules les maisons de type T4 se distinguent par leur hauteur plus importante), les pavillons sont mélangés aléatoirement au sein des 2 rangées de manière à créer une certaine diversité malgré l'organisation linéaire de l'ensemble.



Chaque maison bénéficie, sur le côté, d'un espace attenant abrité : un garage pour les T4 et un carport avec cellier en fond pour les T3 et les T2.

Les constructions viennent s'intégrer parfaitement dans le quartier faisant la jonction entre les immeubles collectifs côté sud et le tissu pavillonnaire adjacent.

■ Financements

- Coût global de l'opération : 3 837 533 €
- Subventions : 643 218 € (État : 244 218 € / PMA : 78 000 € / Action Logement : 321 000 €)
- Emprunts : 2 554 315 €
- Fonds propres : 640 000 €

■ Calendrier

- Premières études : 2021
- Permis de construire : décembre 2021
- Ordre de service : février 2023
- Livraison : octobre 2024
- Mise en location : novembre 2024



OPÉRATIONS EN COURS

Construction neuve À Mathay, Grande Rue

Le Clos des Séquanais, projet de construction de 11 logements neufs (8 PLUS et 3 PLAI) sur une parcelle comportant déjà une construction.

■ État d'avancement

- Maîtrise d'œuvre : Archi + Tech
- PC obtenu en avril 2024
- Appel d'offres réalisé et attribution des marchés
- Démarrage des travaux de démolition en mai 2025

Construction neuve À Dasle, Rue des Vergers

La parcelle du projet de construction de 12 logements neufs (8 PLUS & PLAI) sur la commune de Dasle a fait l'objet, sur décision du préfet, de fouilles archéologiques complémentaires.

Les travaux sont ainsi programmés sur l'année 2026.

■ État d'avancement

- PC délivré le 2 février 2023
- Appel d'offres réalisé
- Fouilles archéologiques complémentaires réalisées





Démolition du bâtiment « Le Lorraine » à Étupes

Mis en service en 1963, le bâtiment de 6 niveaux et 20 logements nécessitait une réhabilitation lourde en raison notamment de ses mauvaises performances thermiques, de l'absence de ventilation, d'une chaufferie vétuste...

En concertation avec les élus de la Commune d'Étupes, il a été décidé de démolir ces logements.

Les travaux sont ainsi programmés sur l'année 2026.

■ État d'avancement

- Projet validé en CA en mars 2024
- Autorisation de démolition délivrée par la mairie le 18 décembre 2024



PROJETS À L'ÉTUDE - ACCESSION

À la suite d'une enquête auprès de nos locataires et dans le cadre du développement de nouvelles activités, il est apparu qu'à court terme, un locataire sur deux souhaitait devenir propriétaire de son logement. Idéha a donc souhaité apporter à ses locataires une offre de logements en accession à coûts maîtrisés.

Sochaux – Les Jardins de l'Allan

Le projet de construction de 11 pavillons neufs sur la commune de Sochaux a connu pas moins de 5 groupes « qualité » avant que le dépôt du PC ne puisse se concrétiser. Le projet a été revu à plusieurs occasions afin de parvenir à un prix de vente conforme au marché.

■ État d'avancement

- Consultation de la Maîtrise d'œuvre : le Studio Nakado a la charge du projet
- PC déposé et accepté
- Appel d'offres : 9 juillet 2024
- Attribution du contrat de pré-commercialisation





6 INCLUSION SOCIALE & SOLIDARITÉ



PARTENARIAT AVEC JULIENNE JAVEL

Idéha et l'**association Julienne Javel** ont décidé d'unir leurs expertises de bailleur social et d'acteur du travail social et de la solidarité, en vue de mettre en place plusieurs habitats inclusifs dans le département du Doubs.

L'association Julienne Javel s'est vu confier une mission d'ingénierie sociale qui se décompose en 4 étapes clés correspondant à l'appel à projet du Département du Doubs, à savoir :

- 1 ► Diagnostic et études (besoins, partenaires, implantation...)
- 2 ► Accompagnement du projet immobilier de l'Habitat Inclusif
- 3 ► Montage et gouvernance du projet
- 4 ► Élaboration et rédaction du projet de vie sociale et partagée (PVSP) avec la participation des habitants

Le Comité Technique créé pour ce travail collaboratif s'est réuni à 4 reprises au cours de l'année, en janvier, juin, septembre et octobre.



PARTENARIAT AVEC VIPP & PHILIPPE



Vipp & Philippe est une SAS créée en août 2018 avec l'agrément d'entreprise adaptée qui contribue à la réinsertion professionnelle de travailleurs en situation de handicap.

En choisissant de confier des missions d'enquêtes de satisfaction auprès de locataires à VIPP & Philippe, Idéha s'engage et agit de manière concrète pour l'inclusion de personnes en situation de handicap en milieu professionnel, leur donnant ainsi leur place dans la société.

Idéha est fière d'être le premier bailleur social à avoir collaboré et confié des missions à Vipp & Philippe.

PARTENARIAT AVEC FEMMES ACTIVES MONTBÉLIARD

L'association Femmes Actives de Montbéliard (FAM) est présente sur les 72 communes du Pays de Montbéliard Agglomération et intervient auprès des clients (particuliers, commerçants, artisans, entreprises, collectivités, associations,...) avec des contrats de mises à disposition de plus ou moins long terme, allant du temps partiel au temps complet.

Idéha a fait appel à l'association pour renforcer l'accueil et la relation client, avec 5 personnes qui ont fait l'objet d'une mise à disposition pour des durées de 2 semaines à quelques mois.



Départ en retraite de Nora KEBAILI, Directrice de FAM (à gauche), et Claudine PESSINA mise à disposition à Idéha.





DISPOSITIF AGIR

Idéha a rencontré le 23 juillet Madame Clara DIOP, Coordinatrice AGIR 25 pour une présentation du programme **AGIR** destiné à accompagner toutes les personnes réfugiées dans leur recherche de logement et d'emploi.

Les bénéficiaires doivent être signataires du contrat d'intégration républicaine pour participer aux ateliers et avoir un suivi régulier et des rendez-vous environ tous les deux mois pour les accompagner dans leur recherche.

Idéha s'inscrit dans ce partenariat afin de loger les ménages dépourvus de logement relevant du public prioritaire.

ACTION PHILIPPE STREIT

À l'occasion de la **28^e Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées** qui s'est déroulée du 18 au 22 novembre 2024, Idéha a soutenu l'association **Action Philippe Streit** pendant les heures de travail et a mis à disposition une voiture de service pour se rendre à Anteuil.

Sur la base du volontariat, par petits groupes de 4 ou 5 personnes, les collaborateurs ont participé à la préparation et à l'emballage des paniers de Noël vendus ensuite au profit de l'association.



idéha

7 QUALITÉ DE SERVICE & PROTECTION DU LOCATAIRE



RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION DES LOCATAIRES

En mars, nous avons confié à l'entreprise adaptée **Vipp & Philippe** la réalisation d'une enquête téléphonique auprès de nos locataires avec un objectif d'atteindre 300 répondants représentatifs de notre patrimoine.



82%
des répondants
sont prêts à
recommander
Idéha à un ami.

85%
des répondants
sont satisfaits du
fonctionnement
des équipements.

72%
sont globalement
satisfaits de la
propreté générale des
parties communes.



CENTRE D'ACCUEIL ET DE RELATION CLIENT

Le Centre d'Accueil et de Relation Client est le point d'entrée pour tous nos locataires, demandeurs de logement et partenaires. Les 3 collaboratrices ont en charge l'accueil et les réponses de premier niveau des sollicitations téléphoniques, écrites et physiques.

Les sollicitations concernent à proportions équivalentes les domaines techniques, locatifs et commerciaux.



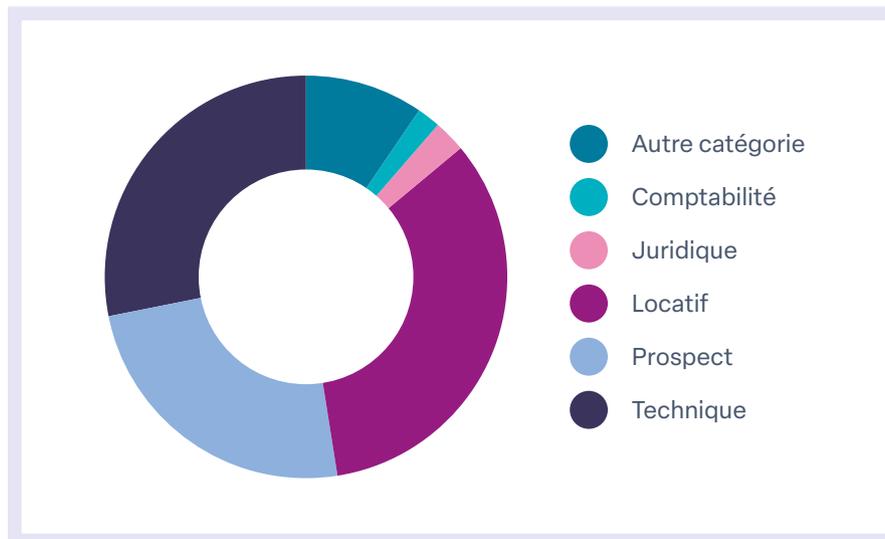
14 402

appels téléphoniques
traités en 2024



71%

des appels décrochés
dans les 20 secondes



L'AGENCE VIRTUELLE

En juin, l'agence virtuelle a remplacé l'espace locataire apportant ainsi davantage de fonctionnalité à nos locataires à travers un compte et un accès informatique.

Ce déploiement s'est déroulé sur plusieurs mois avec un accompagnement auprès de nos locataires pour créer leur compte et se familiariser avec cet outil.



Le Conseil de Concertation Locative s'est réuni à **3 reprises, les 28 mars, 5 juillet et 29 novembre 2024.**

CONCERTATION LOCATIVE

Lors de ces rencontres, des bilans sont présentés aux représentants des locataires portant sur les impayés, le surloyer de solidarité, l'avancement des programmes de travaux mais aussi les thèmes liés aux charges locatives.

Des visites sur le terrain ont également été organisées avec les représentants des locataires pour partager des constats et coconstruire les réponses à apporter pour améliorer le cadre de vie de nos locataires.

LE SUIVI SOCIAL DES DEMANDEURS DE LOGEMENT

Cette année 2024, le suivi social des demandeurs de logement s'est intensifié, notamment en direction des ménages Ukrainiens.

L'ensemble du périmètre géographique Idéha bénéficie de cet accompagnement, réalisé par deux travailleurs sociaux : Florence et Karl en collaboration avec les collègues de la gestion locative.

Plus de 70 ménages demandeurs de logement ont bénéficié d'un accompagnement par nos équipes en amont de la décision de la CAL, permettant à 40 d'entre eux (plus de 55%) de signer un bail et d'entrer sereinement dans les lieux avec un accompagnement social suivi.

Parmi ces 40 ménages bénéficiant d'un suivi social en amont de leur contractualisation et dans les mois suivant leur entrée, 14 ont contracté un impayé de loyer, seulement 2 ménages font l'objet d'une procédure en résiliation de bail.

Dans un contexte économique local compliqué, le suivi social engagé dès la demande de logement et poursuivi après l'entrée dans les lieux est une mission essentielle dans la prévention des impayés de loyer.



8 CADRE DE VIE & SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

NOS OBJECTIFS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

À travers la politique énergétique définie au niveau européen et dans le cadre de l'éradication des passoires thermiques, la Loi Climat et Résilience de 2021 rend obligatoire la réalisation d'un DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) pour la vente ou la location d'un logement. Ces mesures visent à interdire à terme la présence de logements énergivores sur le marché locatif selon le calendrier suivant :

- ceux classés en G à compter de 2025*,
- ceux classés en F en 2028,
- enfin, ceux classés en E en 2034.

(*) Dérogation jusqu'en 2027 pour Idéha.

	DPE	Émissions GES
A	73	54
B	586	98
C	977	1379
D	895	914
E	401	491
F	75	70
G	60	61
Vide	52	52
Total général	3119	3119

Faciliter le quotidien : Des logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite

Dans le cadre de sa démarche RSE, Idéha poursuit activement ses actions en faveur de l'inclusion et de l'accessibilité pour tous.

En 2024, notre société a renforcé son engagement en adaptant plusieurs logements afin de répondre aux besoins spécifiques des locataires à mobilité réduite.

Chaque mois, une commission se réunit afin de traiter les demandes et enclencher les travaux. Sur sollicitation des locataires ou à l'occasion d'une vacance, les travaux visent à permettre à chacun de vivre dans un logement adapté à ses capacités. Parmi les principales interventions : le remplacement de la baignoire par une douche ou encore la pose d'une barre de maintien. La motorisation des volets roulants ou la gestion de l'éclairage sont également à l'étude.

Au total, plus d'une vingtaine de logements ont été adaptés cette année afin de conjuguer confort, sécurité et autonomie.

Ces aménagements s'inscrivent pleinement dans notre politique qui place le bien-vivre des locataires au cœur de notre action et reflètent notre volonté de proposer un habitat durable, solidaire et inclusif.



Budget initial :

120 000 €

Budget dépensé :

196 445 €

Réhabilitation Maïche – Guynemer

Le projet de Maïche, dont les bâtiments datent de 1962, s'inscrit parfaitement dans le cadre de notre politique de réhabilitation des bâtiments anciens. Les derniers DPE présentait des étiquettes très défavorables puisque la consommation d'énergie primaire et les gaz à effet de serre étaient classés G. À la fin du chantier, le programme atteindra l'étiquette énergétique C.

Pour la partie thermique, le bouquet de travaux concerne l'isolation de l'enveloppe des bâtiments (ITE, isolation des combles) et le changement de vecteur pour la partie chauffage (remplacement chaudière au fuel par du gaz).

La partie accessibilité a, elle aussi, été prise en compte et le bâtiment sera doté de deux cages d'ascenseur permettant aux locataires à mobilité réduite et aux seniors d'avoir accès à des logements facilement accessibles.

D'autres travaux comme la rénovation de la toiture avec démontage des souches anciennes, l'électricité ou le remplacement des portes palières sont également prévus.

■ Calendrier

- Premières études : 2021
- PC : novembre 2023
- Ordre de service : avril 2024
- Livraison prévue : janvier 2026



La Gestion Technique Centralisée dans le domaine du chauffage collectif a pour objectif d'automatiser la conduite des équipements techniques. Le pilotage des différents circuits et chaudières s'opère à distance (via la fibre internet) grâce à l'installation de sondes et d'alarmes.

Cela permet d'ajuster les courbes de chauffe, d'établir les températures de confort ainsi que les réduits de nuit et de mesurer la pression du réseau de chauffage. Les temps de fonctionnement sont optimisés et la régulation de la température de chauffage et d'eau chaude sanitaire est améliorée.



Les mises à l'arrêt et la remise en chauffe peuvent être réalisées à distance. Ce système facilite l'élaboration des diagnostics et accompagne les techniciens lors de leurs interventions sur site. Ils sont prévenus par email d'éventuels défauts de fonctionnement : un gain de temps qui diminue la durée des pannes et donc les coûts.

La Gestion Technique Centralisée permet d'enregistrer les mesures et les données afin d'ajuster le fonctionnement de la chaufferie collective et ainsi maîtriser au mieux les coûts énergétiques donc des charges locatives.

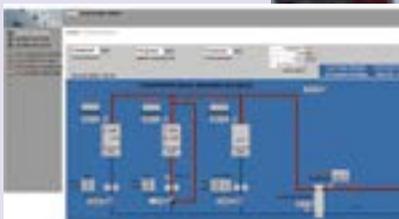
L'ensemble des chaudières collectives du patrimoine IDEHA ne sont pas encore toutes connectables.

Remplacement chaudière collective à condensation

Les chaudières collectives à condensation ont un système permettant d'optimiser la récupération de la chaleur contenue dans les produits de combustion (fumées) et ainsi tirer profit de toute l'énergie libérée lors de la combustion du gaz. Elles consomment donc moins d'énergie que les chaudières classiques. Leurs performances et leurs rendements sont plus élevés.

■ Lieux :

- Gravieres SOCHAUX.
- Harmoniales SOCHAUX.
- Les Hauts du Comté MONTBÉLIARD.



9 VALEURS & VIE DE L'ENTREPRISE

LES RESSOURCES HUMAINES D'IDÉHA

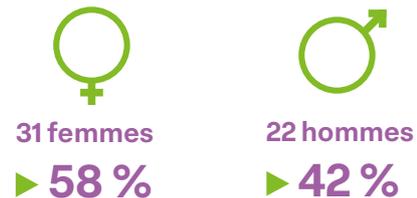
Au niveau de la société, une stabilité au sein des équipes a caractérisé l'année 2024 puisque les mouvements de personnel se sont limités à une intégration en CDI et un départ en retraite.

Notre société a accueilli 6 stagiaires en cours d'année et 5 étudiants en CDD pendant la période estivale.

Une personne en CDD est également venue renforcer les équipes lors du départ en parcours de transition professionnelle de l'un de nos collègues.

53 personnes physiques ont travaillé pour Idéha en 2024 quel que soit le type de contrat de travail, représentant un effectif moyen de 48,87 ETP.

Dans la continuité de l'année 2023, l'accent a été porté en 2024 sur l'accompagnement des collaborateurs à la réalisation de parcours professionnels qualifiants ainsi que le renforcement des compétences.



LA FORMATION

Le budget global « formation » s'élève à 32 600 € avec 2,36 jours de formation/salarié.

Un collaborateur a été accompagné dans le cadre d'un parcours de transition professionnelle. Pendant presque 9 mois, il a repris le chemin de l'école pour se qualifier dans un domaine d'activité tout autre que celui du logement. À l'issue de sa formation, il a obtenu avec brio, son titre professionnel de décolleteur.

L'accompagnement des managers s'est également poursuivi au travers de 2 formations sur la responsabilité de l'encadrement et le rôle des managers.



LE DIALOGUE SOCIAL

En 2024, le dialogue social interne a été intense avec un CSE renouvelé en décembre 2023. Il a conduit à appliquer une augmentation générale moyenne de 2,2 % du salaire mensuel brut et la distribution d'une prime de partage de la valeur en septembre.

L'accord d'intéressement a permis la distribution d'une prime globale de 95 210 € aux collaborateurs sur l'année 2024.

Au total, 195 272 € ont été distribués sur les 3 années de l'accord d'intéressement 2022-2024.

L'année 2024 marque le début d'une démarche RSE au sein d'Idéha

Les enjeux de la RSE ont toujours été au centre de nos préoccupations avec notre projet stratégique de développement idéh@venir, la sobriété énergétique, la satisfaction client... sans pour autant avoir officialisé cette démarche.

Portée par la Direction Générale, la démarche a été présentée à l'ensemble des collaborateurs qui ont participé activement à un état des lieux de notre maturité RSE 2024.

L'objectif était qu'ils s'approprient nos engagements prioritaires à savoir :

- ▶ Le bien-être des collaborateurs ;
- ▶ La satisfaction client ;
- ▶ L'environnement.

Dès 2024, des actions ont été menées sur les différentes thématiques qui nous ont ainsi permis de définir notre feuille de route 2025-2026.

SENSIBILISATION AU TRAVAIL SUR ÉCRAN

Proposés à l'ensemble des salariés, les ateliers de sensibilisation au travail sur écran ont été très appréciés.

Au cours de 5 demi-journées, Annie LE VAN CAI, Aurélie DA ROCHA et Danielle SEELIG de l'OPSAT ont détaillé les risques et prodigué des conseils d'aménagement. Un passage dans chacun des bureaux a permis de mettre en application les préconisations des intervenantes.



idéha
une autre idée de l'habitat

JE VAIS AU BOULOT À VÉLO

Toujours dans le cadre de **la RSE et de la Semaine Européenne de la Mobilité**, des collaborateurs d'Idéha ont participé au challenge « Je vais au boulot à vélo » organisé durant le mois de septembre par **l'association Vélocité du Pays de Montbéliard**. Bravo aux sportifs !



LES ÉVÈNEMENTS INTERNES/EXTERNÉS



Six collaboratrices d'Idéha, créatives, motivées et débordantes d'imagination, se sont regroupées au sein d'une équipe d'animation interne qui a pour vocation de dynamiser le quotidien en organisant diverses activités et événements, professionnels ou ludiques.

Cette équipe renforce la cohésion et favorise les échanges afin de rendre le cadre de travail encore plus agréable et de participer à la vie de l'entreprise en dehors des missions habituelles.



L'ÉQUIPE IDÉHANIM'

À leur actif en 2024 :

OCTOBRE ROSE

Dans le cadre de la prévention du cancer du sein et des infections par papillomavirus humains (HPV), Idéhanim a invité le temps d'une matinée, des bénévoles de la Ligue contre le cancer venues répondre à toutes les questions des salariés et visiteurs. Un buste a permis de s'exercer à l'autopalpation, premier geste qui peut déceler un trouble.





COLOR PARTY

À l'occasion de la 35^e édition de la semaine du goût, Idéhanim en a fait boire et manger de toutes les couleurs !

Au cours d'une colorparty riche en saveurs et en couleurs, chacun a pu partager salé, sucré et boisson en color block avec sa tenue vestimentaire. Une initiative délicieuse et colorée !



L'ARBRE DE NOËL

Le père Noël, - l'authentique ! - a répondu présent à l'invitation d'Idéhanim qui a organisé un après-midi féerique avec des animations pour petits et grands. Il est venu tout droit du Pôle Nord avec dans sa hotte, friandises pour les enfants.



IDÉHA SOUTIENT LES JAUNES ET BLEUS AU STADE BONAL

Parce qu'elle croit aux valeurs du collectif et de l'engagement, Idéha est fière d'encourager le FCSCM.

Soutenir ce club de foot, c'est participer à la vie de notre territoire, encourager les jeunes talents et renforcer le lien social.

SOIRÉE COLLABORATEURS : 8 AVRIL 2024 SOCHAUX/NANCY



SOIRÉE PARTENAIRES : 3 MAI 2024 SOCHAUX/DIJON



SOIRÉE COLLABORATEURS : 22 NOVEMBRE 2024
SOCHAUX/VILLEFRANCHE BEAUJOLAIS



IDÉHA FÊTE L'ÉTÉ



En juin, Idéha a fêté l'été autour d'une paëlla géante partagée par tous les collaborateurs au siège de la société.

Quelques jeux par équipes ont ponctué cette après-midi outdoor festive.

REMISE DE MÉDAILLE AU PERSONNEL



GALETTE DES ROIS



8 MARS 2024 : JOURNÉE INTERNATIONALE
DES DROITS DES FEMMES



LES MATINALES DE LA DIRECTION

Les 9 et 10 avril 2024, le PDG et le Directeur ont convié tout le personnel à un temps d'échanges sur le bilan et les perspectives d'Idéha.

Au menu : informations et communication, pouvoir d'achat, chiffres-clés, compte de résultat 2023... avant d'évoquer les activités nouvelles, les nouveaux objectifs de gestion, la création d'Urbavilis, les investissements et le développement.

Et bien entendu, café et croissants !



10 FINANCES

CHIFFRE D'AFFAIRES



19 898 969 €

de produits des activités dont
15 569 209 € hors provisions charges net
de la réduction de loyers solidarité (RLS)
qui s'élève à **-789 918 €**.

VOLUME D'ACTIVITÉ DU SERVICE COMPTABLE

14 832 encaissements (hors prélèvements).

6 200 factures fournisseurs

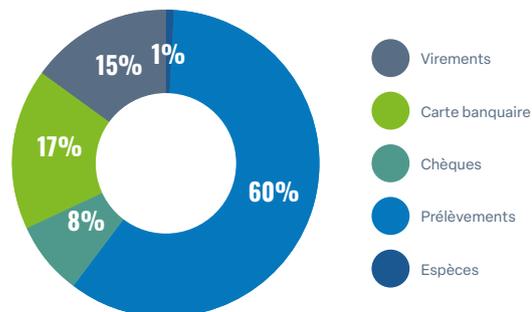
traitées de manière dématérialisée
depuis la plateforme Chorus.

LES ENCAISSEMENTS

60 % des locataires payent par prélèvement.

97,64 % taux de recouvrement des loyers
annuel.

MODE DE RÈGLEMENT



CONTRÔLE DE GESTION

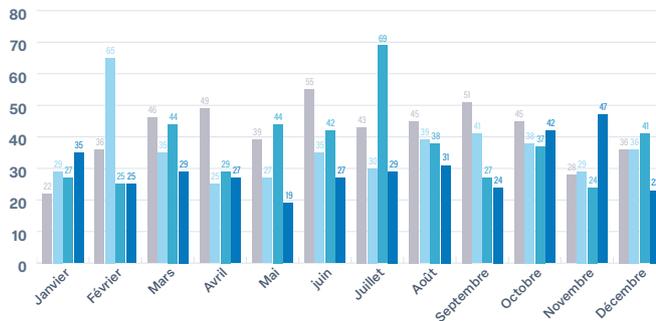
Les indicateurs de gestion sont présentés tous les mois en Codir élargi :

- La vacance commerciale
- La vacance technique
- Les mouvements locatifs
- Les impayés présents
- Le recouvrement ...

Quelques indicateurs présentés en nombre



ENTRÉES

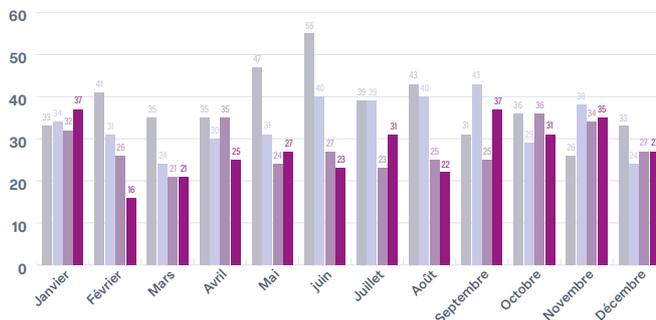


■ Nombre d'entrées 2024
■ Nombre d'entrées 2023
■ Nombre d'entrées 2022
■ Nombre d'entrées 2021

Cumul des entrées

2021	22	58	104	153	192	247	290	335	386	431	459	495
2022	29	94	129	154	181	216	246	285	326	364	393	429
2023	27	52	96	125	169	211	280	318	345	382	406	447
2024	35	60	89	116	135	162	191	222	246	288	335	358

DÉPARTS



■ Nombre de départs 2024
■ Nombre de départs 2023
■ Nombre de départs 2022
■ Nombre de départs 2021

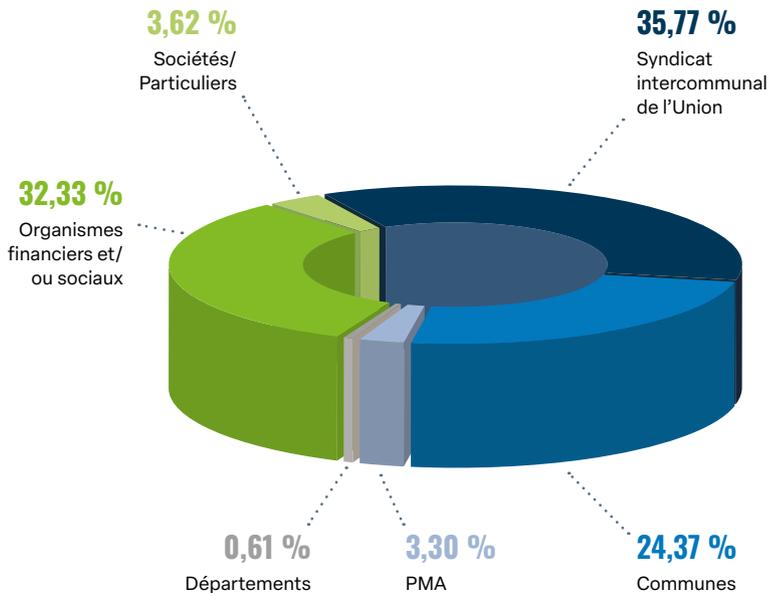
Cumul des départs

2021	33	74	109	144	191	246	285	328	359	395	421	454
2022	34	65	89	119	150	190	229	269	312	341	379	403
2023	32	58	79	114	138	165	188	213	238	274	308	335
2024	37	53	74	99	126	149	180	202	239	270	305	332

11 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.

idéha
une autre idée de l'habitat

URBAVILLIS

2024 : PREMIER PROJET

Après sa création en juillet 2023, notre filiale foncière territoriale a réuni son comité permanent pour la première fois le 7 octobre 2024.

Un premier projet de création d'une SCCV entre les partenaires, BFC Promotion Habitat, SACICAP de Franche-Comté et Urbavilis a été présenté.

Cette SCCV aurait pour mission de réaliser Rue Parmentier à Montbéliard un programme mixte locatif et accession de 41 logements dont 10 en habitat inclusif.

LES PARTENAIRES



FOCUS





idéha
une autre idée de l'habitat

RAPPORT
ANNUEL
2024

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

www.Idéha.fr

GROUPE
IDELIANS

