

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



SOMMAIRE

3 Édito

4 Qui sommes-nous ?

- > Les chiffres clés 2025
- > Le nouvel organigramme de GBH
- > Un patrimoine implanté dans 30 communes
- > Les instances de gouvernance
- > La vie sociale de l'Office
- > Nos locataires
- > La proximité : priorité de GBH

8 Les temps forts 2025

14 GBH, au service des locataires

- > Le patrimoine de l'Office au 31/12/2025
 - > La CALEOL et son activité de l'année
- Zoom sur...**
- > Les actions de proximité

16 GBH, au service du territoire

- > Les constructions et les réhabilitations
- > Les projets livrés en 2025
- > Les projets en cours de réhabilitation
- > Les logements en cours de construction
- > L'entretien et la maintenance du parc
- > La répartition des dépenses de gros entretien

20 Zoom sur...

- > Le service des systèmes d'information

21 L'égalité entre les collaborateurs, un enjeu majeur pour l'Office

- > Les collaborateurs de GBH au 31/12/2025
- > La pyramide des âges
- > La pyramide de l'ancienneté

Zoom sur...

- > Les temps collectifs et partagés
- > Les partenariats

24 Les résultats financiers au 31/12/2025

- > Les chiffres clés
- > La vacance
- > Les produits locatifs
- > Le bilan financier 2025
- > Le compte de résultat
- > Le résultat des 5 derniers exercices de 2021 à 2025

27 La SC Amplitudes et ses chiffres clés



Directeur de la publication : Thomas LE GALL

Conception - rédaction : Grand Bourg Habitat

Crédits photos : Grand Bourg Habitat / Freepik / Corinne Bertrand

Imprimé par : Imprimerie Comimpress - Mai 2026

■ ÉDITO

L'année 2025 a été marquée par l'aboutissement de l'ambitieuse démarche de réorganisation, initiée en interne avec les collaborateurs de l'Office. Elle a permis de poser les bases de nouvelles méthodes de travail, d'une clarification des rôles de chaque métier, du développement de nouvelles missions et du renforcement de l'encadrement des équipes.

Cette dernière a également été celle de **l'incarnation du projet de cité-jardin des Vennes qui au-delà de son ampleur est un magnifique laboratoire d'expérimentation, en matière de construction durable et résiliente.** Ce dernier a déjà métamorphosé ce quartier et amélioré sensiblement le cadre de vie et le quotidien de nos locataires actuels et futurs.

D'autres projets emblématiques ont été lancés en 2025, comme celui de la réhabilitation du Pré neuf, d'Alphonse Mas ou du 3 Pont des Chèvres. Nous pouvons être fiers de ces opérations qui illustrent le savoir-faire de Grand Bourg Habitat en matière de réhabilitation et de construction.



© Corinne Bertrand



Thomas LE GALL,
Directeur général



© Corinne Bertrand



Isabelle MAISTRE,
Présidente

Autre point d'orgue de cette année, **l'obtention du label Habitat Senior Services (HSS),** qui vient couronner plus de deux ans de préparation et de travail en transversalité. Cette certification illustre le « supplément d'âme » de l'Office lié à ses missions d'intérêt général et son engagement au service des locataires.

Enfin, cette année 2025, **a permis de redessiner les lignes stratégiques à 10 ans de notre organisme afin de diversifier ses ressources ainsi que ses activités, garantir sa pérennité et moderniser son pilotage.**

Ce sont des avancées fortes, qui ont fait évoluer certaines lignes et qui projettent notre Office dans une nouvelle ère, que nous nous efforcerons de conduire avec rigueur et engagement.

■ QUI SOMMES-NOUS ?

Depuis sa création en 1929, Grand Bourg Habitat est l'Office Public de l'Habitat du bassin de l'agglomération de Bourg-en-Bresse. Acteur local du logement social burgien, Grand Bourg Habitat assure une mission de service public et d'intérêt général.

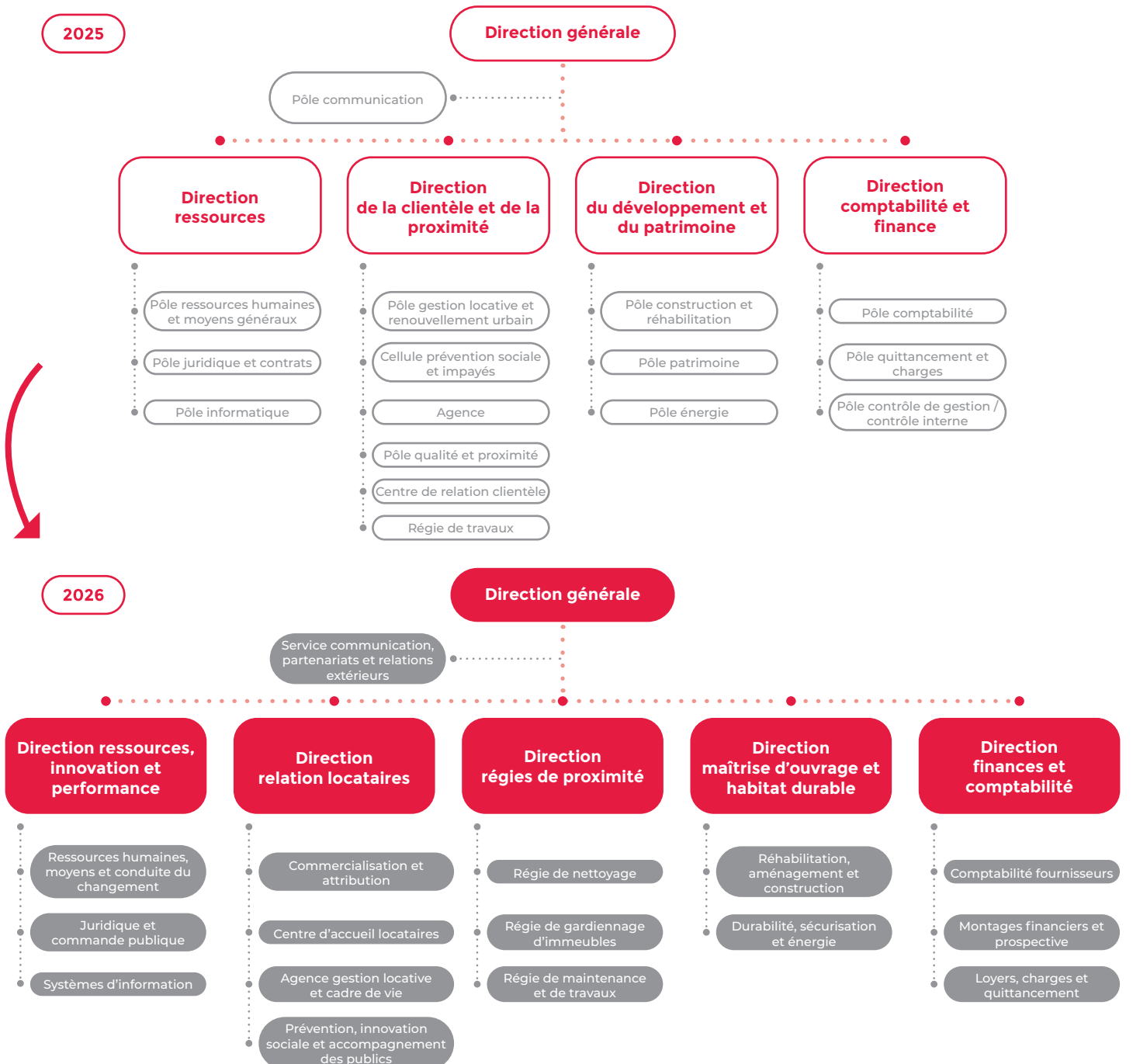
Sa mission première est de mettre à la disposition des ménages qui rencontrent des difficultés pour se loger dans le contexte actuel, des logements de qualité, à des loyers abordables, offrant un confort de vie à la fois thermique et environnemental.

Actif dans son secteur d'activité, Grand Bourg Habitat est membre d'Aura-Hlm 01, association des bailleurs de l'Ain, créée en mars 2020, dont Thomas LE GALL, Directeur général de l'Office, est le Président.

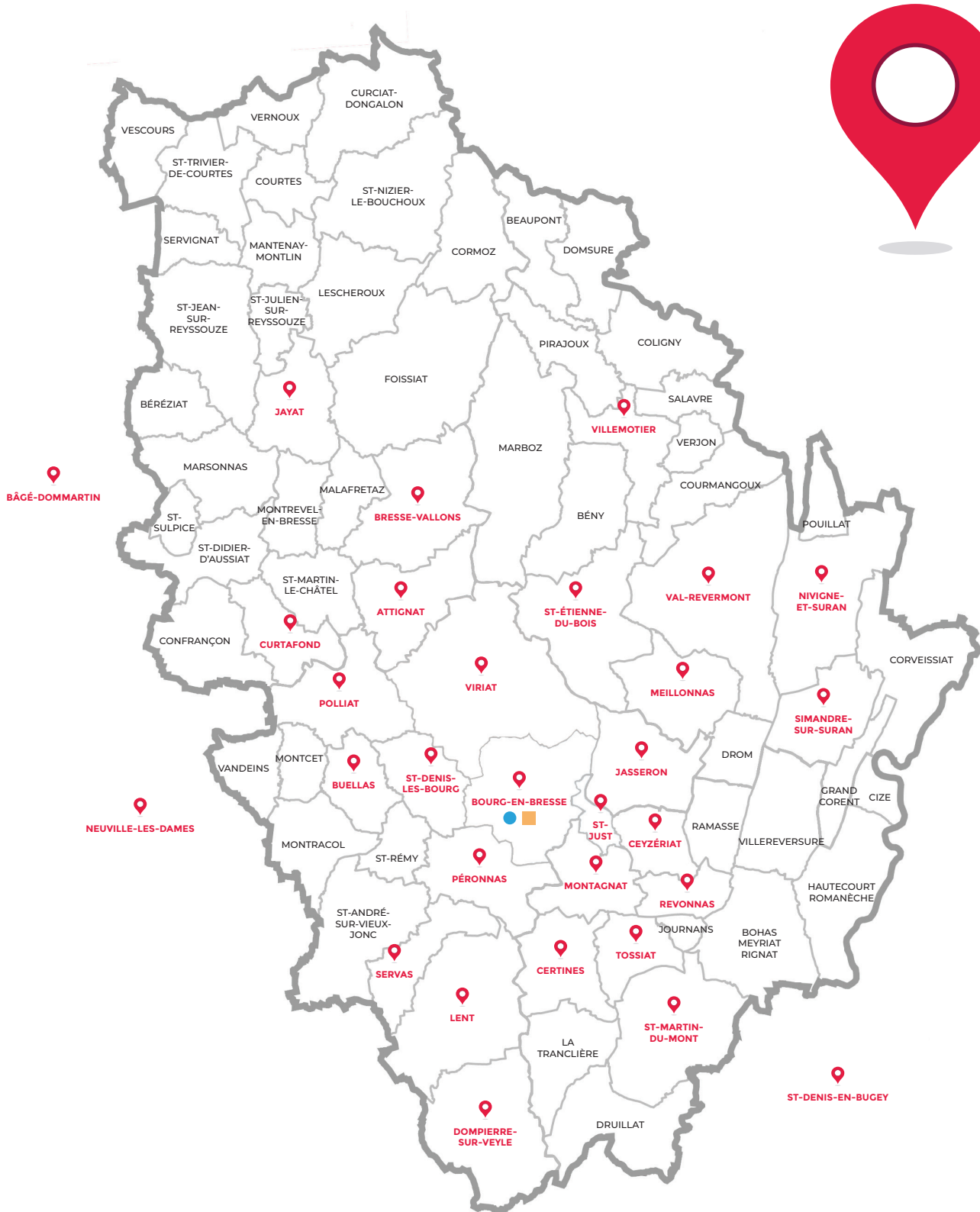
■ LES CHIFFRES CLÉS 2025




5 939 logements / foyer logements **11 966** locataires **127** collaborateurs
27,58M € de CA **449** attributions de logements en 2025 **80,4 %** de locataires satisfaits

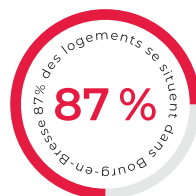
■ LE NOUVEL ORGANIGRAMME



■ UN PATRIMOINE IMPLANTÉ DANS 30 COMMUNES



-  Communes où Grand Bourg Habitat est implanté
-  Opérations livrées en 2025
-  Opérations en cours en 2025



LE SAVIEZ-VOUS ?

87 % des logements se situent dans Bourg-en-Bresse

■ LES INSTANCES DE GOUVERNANCE

9

Conseils d'administration (CA)
47 délibérations associées en 2025



5

Commissions d'appel d'offres (CAO)
5 marchés attribués en 2025
(1 travaux et 4 fournitures et services)



7

Réunions du bureau
17 délibérations associées
en 2025



5

**Conseils de concertation
locative (CCL)**



5

Commissions gros entretien grosse réparation*
*commission supplémentaire non obligatoire
souhaitée par la gouvernance de GBH

48

CALEOL*
*Commissions d'Attribution de Logements et
d'Examen de l'Occupation des Logements

■ LA VIE SOCIALE DE L'OFFICE

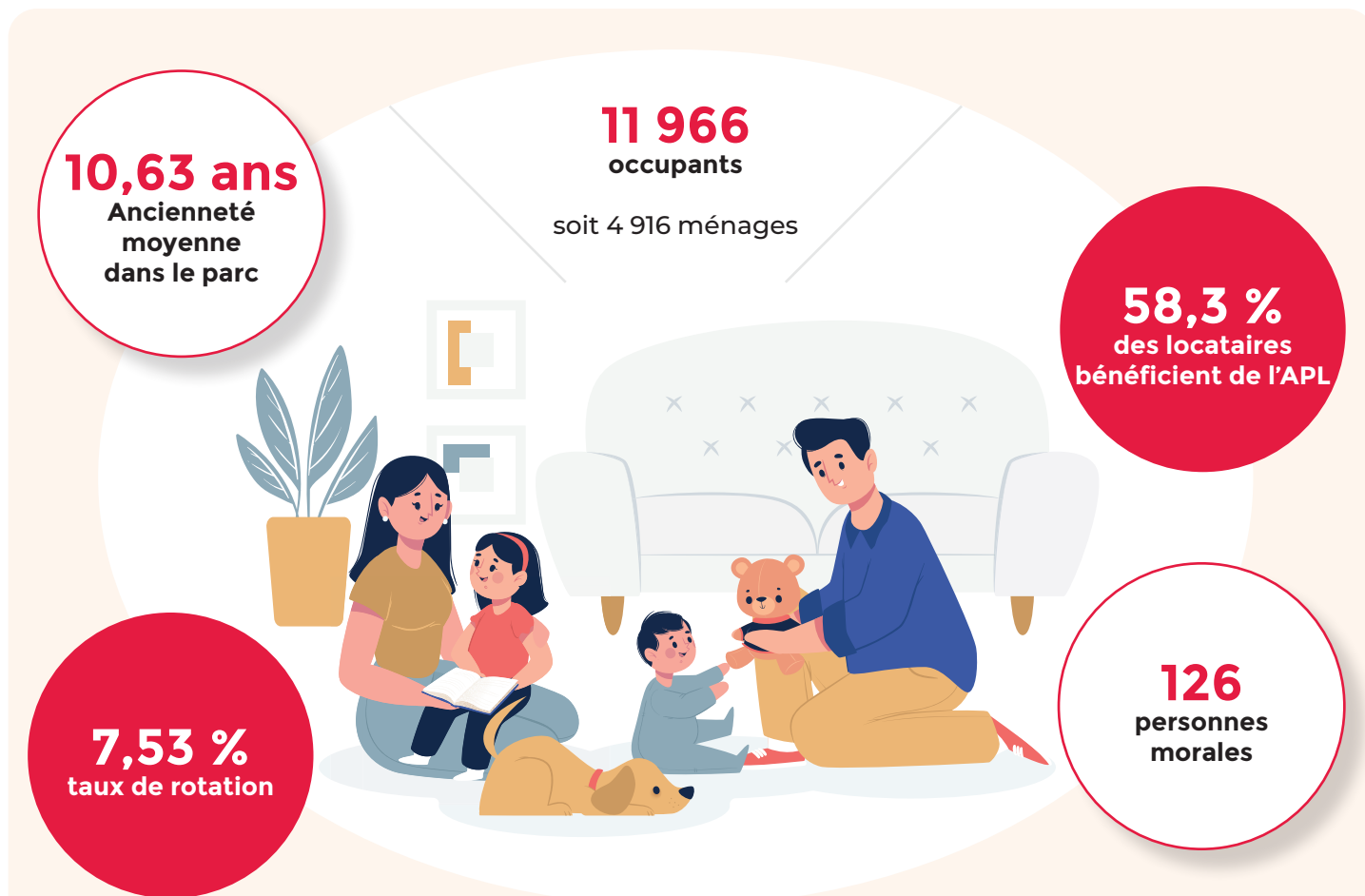
En 2025, 12 réunions du Comité social et économique (CSE) se sont tenues (6 ordinaires et 6 extraordinaires).

Au cours de ces réunions, 5 accords ont été signés :

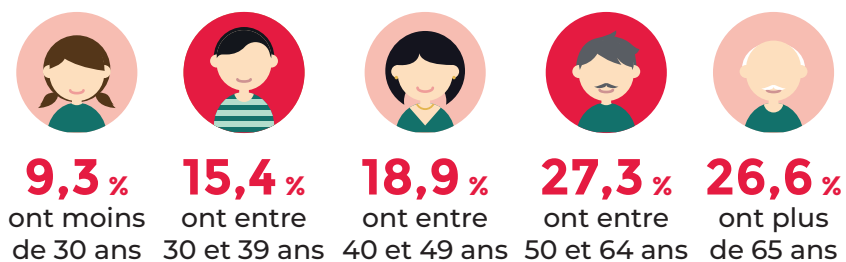
- Négociations annuelles obligatoires (NAO) ;
- Intéressement ;
- Aménagement du temps de travail ;
- Prévoyance ;
- Nouvelle classification des emplois.



NOS LOCATAIRES



Répartition des ménages par âge en % :



2,5% personnes morales

Parmi les locataires de GBH :

- **66,6 %** sont éligibles au PLAI (revenus les plus bas) soit 3274 ménages
- **24,7 %** sont éligibles au PLUS soit 1213 ménages
- **5,5 %** sont éligibles au PLS soit 269 ménages
- **3,2 %** sont au-delà PLS soit 160 ménages

LA PROXIMITÉ : PRIORITÉ DE GBH



LES TEMPS FORTS 2025



1 Cérémonie des vœux 2025/ Pose 1^{ère} pierre Vennes/ Inauguration Café des Vennes :

Les vœux de Grand Bourg Habitat, associés à la pose de la première pierre aux Vennes et à l'inauguration du Café des Vennes, ont rencontré un vif succès, tant auprès des collaborateurs que des partenaires et des entreprises, invités pour l'occasion.

C'est au sein de l'Amphitorium de Bourg-en-Bresse que s'est tenue la première partie, en présence exceptionnelle d'Emmanuelle COSSE, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat.

Après un temps convivial, s'est rendue une partie des convives dans le quartier des Vennes pour assister à la pose de la première pierre et découvrir le Café des Vennes, lieu de rencontre et d'échanges entre les équipes du chantier et les habitants du quartier.

L'opération de la « cité-jardin contemporaine » des Vennes est désormais lancée !



2 Jeu concours JL

Chaque année, GBH offre la possibilité aux enfants de ses locataires de participer à un jeu concours avec la JL. À la clé ? Assister à un entraînement en se rendant sur place avec le car de la JL, bénéficiant d'une dédicace, de cadeaux et d'une place pour un match ! Au total, **19 enfants** ont participé à cet évènement, en collaboration avec les enfants demeurant chez un autre bailleur burgien, Dynacité.



3 USBPA « Donne-moi la main »

Une évolution dans le cadre du partenariat qui lie GBH et le club de rugby burgien : **12 enfants de locataires** ont pu accompagner l'entrée des joueurs sur le terrain, portant un T-shirt aux couleurs de GBH, puis assister au match avec leurs parents. Une découverte et une belle mise en avant pour ces enfants qui ont pu, pour certains, découvrir le rugby !



4 Démarrage des travaux aux Vennes

Après la pose de la 1^{ère} pierre en janvier 2025, les travaux de la « cité-jardin contemporaine » des Vennes ont officiellement démarré pour une durée de **24 mois**, avec une première phase de réhabilitation et le début de la construction de 100 nouveaux logements !

🥳 L'inauguration des 95 logements réhabilités s'est déroulée le 21 février 2026.

5 Job dating - Market de l'emploi

Grand Bourg Habitat participe à la 4^{ème} édition du **Market de l'emploi**, organisée par la JL Bourg Basket et le CIBC Ain Haute-Savoie. De nombreuses rencontres, des échanges ont permis la collecte de candidatures puis l'organisation d'entretiens. Une belle journée et un événement plébiscité par les équipes du service RH.



5

6 Café référent HSS®

4 fois par an, les référents HSS® se réunissent et sont accueillis au sein d'un service de l'Office pour un point d'étape sur le déploiement du label HSS®.

Ce temps est aussi l'occasion d'un suivi des indicateurs, d'un échange sur les bonnes pratiques et d'un temps convivial partagé par tous les acteurs de la démarche.



6

7 Restitution diagnostic réorganisation

Après 6 mois d'échanges et d'entretiens internes avec les équipes, la première étape de la réorganisation s'est conclue par la présentation du **diagnostic aux membres du CODIR élargi**. Cette restitution a été suivie d'une phase d'échanges, puis en juillet, de la création de nouveaux organigrammes.



7

8 Audit blanc HSS®

Après 18 mois de travail interne mené par les équipes, un premier regard externe du cabinet « Delphis » a été sollicité à travers deux journées d'audit blanc. **L'objectif était d'établir un état des lieux des pratiques, d'identifier les points forts et de repérer les axes de progrès en vue de la labellisation.** Ces recommandations ont permis d'engager les ajustements nécessaires à l'obtention du label en novembre 2025.



8

9 Pose nouvelle enseigne pour l'Agence de Brou

Après le siège de Grand Bourg Habitat, c'est au tour de l'agence d'être dotée d'une **nouvelle enseigne**.

La visibilité de ce lieu d'accueil pour les locataires est ainsi améliorée.



9



10 La Grande Conversation

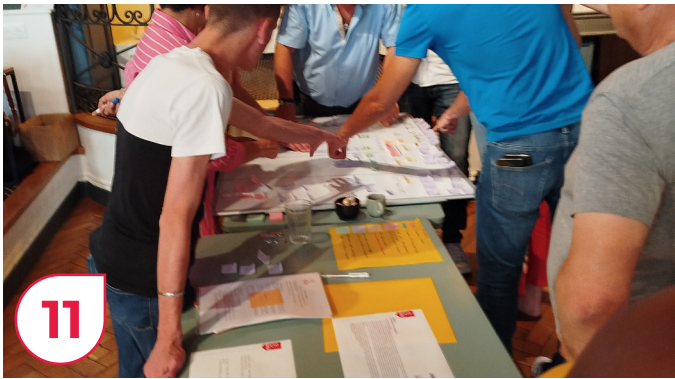
Le mois de juin est marqué par la 3^{ème} édition de La Grande Conversation.

Au programme :

- Des séquences de **porte-à-porte** à Bourg-en-Bresse dans les quartiers de Girod de l'Ain, à la Croix-Blanche, Pressoir-Granet et à Tossiat ;
- Des **animations dans les quartiers** des Vennes, Alphonse Mas, Reyssouze avec la présence de partenaires tels que les Centres sociaux, l'USBPA, la SNBB ainsi que les artistes qui interviendront pour le projet « Vennes sur Scène », l'Atelien, l'ETAC, Jemna Mix, la MCC, Altec...



1 mois consacré aux rencontres pour favoriser les échanges, l'animation et la collaboration et **renforcer la proximité** avec l'ensemble des acteurs des quartiers.



11 Atelier réorganisation

Les membres du CODIR élargi se sont réunis lors d'un après-midi consacré à l'élaboration de propositions d'évolution de l'organigramme de l'Office.

Au cours de 4 heures d'échanges, 2 scénarios ont été élaborés collectivement. Ces propositions ont été remises à la direction générale qui rendra sa décision et la présentera lors de l'assemblée générale en septembre 2025.



Cette séance de travail, à la fois dense et constructive, a permis des échanges riches et l'élaboration de propositions structurées et de qualité.

Nous remercions l'ensemble des participants pour leur engagement et la qualité du travail collaboratif réalisé.



12 Mise en service de la résidence Edgar Quinet

Après 19 mois de travaux, les **10 logements de cette résidence sont livrés** et les premiers locataires ont investi les lieux à la fin du **mois d'août**.

Des logements allant du T2 au T5 offrant de beaux espaces tant intérieurs qu'extérieurs ont définitivement convaincu les heureux occupants !

13 Distribution du kit BEABA aux locataires de la résidence Edgar Quinet

À l'occasion de l'arrivée de nouvelles familles dans la résidence Edgar Quinet, des kits de bienvenue BEABA pour les familles avec des enfants âgés de moins de trois ans, ont été distribués. Depuis le début de cette campagne en 2023, 9 kits ont été remis aux nouvelles familles résidant dans un logement de Grand Bourg Habitat.



14 Lancement de l'application Grand Bourg Habitat

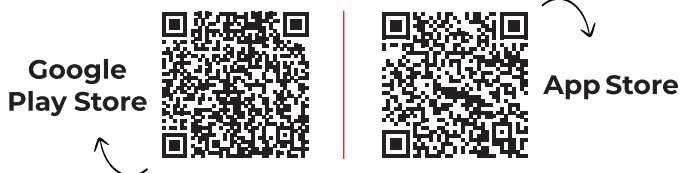
Lancée en 2022, l'Agence en ligne est accessible sur le site internet de Grand Bourg Habitat aux locataires.

Afin de faciliter l'accès, l'application Grand Bourg Habitat est désormais disponible sur les stores pour permettre un meilleur accès et faciliter les démarches des locataires titulaires d'un compte : paiement, suivi de leurs demandes...



Fin 2025, plus de 300 téléchargements ont été réalisés...

Un début prometteur qu'il faut continuer à accompagner !



15 Inauguration du Salon de Beauté Social et Solidaire de la Croix-Rouge

En lien avec la Croix-Rouge, GBH a mis à disposition et adapté un local afin d'accueillir un salon de coiffure solidaire, à l'attention de personnes disposant de faibles ressources. Cette initiative vise à offrir aux publics les plus fragiles, un moment de soin et de réconfort contribuant ainsi au maintien de la dignité. Elle favorise également l'estime de soi et peut constituer un levier dans les démarches d'insertion sociale et professionnelle.



16 Salon des Maires

Chaque année, Grand Bourg Habitat participe au Salon des Maires.

À cette occasion, des films de promotion des ouvrages réalisés et à venir ont été diffusés et des prises de contact effectuées avec des représentants de communes des potentiels prestataires ou partenaires. Une belle visibilité !





17

17 Atelier Petrek au centre social des Vennes - « Vennes sur Scène »

Annoncé en juin 2025, le **projet artistique et culturel « Vennes sur Scène »** a démarré avec l'intervention de l'artiste **Petrek** au centre social des Vennes.

Durant le dernier trimestre, tous les vendredis matins, un atelier de recueil d'histoires, d'écriture a été organisé avec les habitants du quartier qui souhaitent partager leurs souvenirs, les histoires des Vennes pour sauvegarder la mémoire du quartier.

Un recueil sera imprimé et une restitution orale sera proposée entre mars et avril 2026, par Petrek, la Scène Nationale de Bourg-en-Bresse et les participants à ces ateliers.

3 autres artistes interviendront aux Vennes en 2026 et 2027.



17

18 Visite du patrimoine et Inauguration de la résidence « Edgar Quinet »

Un double évènement se déroule lors de cette journée :

- Une visite du patrimoine qui a réuni les administrateurs et leur a permis de découvrir les chantiers en cours ou livrés par l'Office. Le parcours organisé à Viriat en rama, Pré Neuf et les Vennes a mis en lumière les opérations en cours. Les améliorations thermiques, économiques et écologiques ont été présentées et valorisées ;
- La visite s'est conclue à la résidence « Edgar Quinet » et son inauguration. Ce programme de 10 logements neufs a accueilli ses premiers habitants en août 2025. Une belle réalisation en lien étroit avec le groupe FONTANEL.



18



18

19 Café référents HSS®

Une nouvelle rencontre des référents internes du label HSS® s'est tenue à l'agence en vue de **préparer l'audit du label HSS® de novembre.**

Les initiatives des services sont une nouvelle fois valorisées pour un partage à l'ensemble des équipes de l'Office.



19

20 25 et 26 novembre : audit HSS®

Préparé depuis 2 ans, l'**audit HSS®** s'est déroulé durant 2 jours en présence d'une auditrice du **cabinet Delphis**.

L'ensemble de référents HSS® de l'Office a été mobilisé pour présenter, lors d'entretiens et de visites, les actions mises en œuvre, le suivi réalisé et le déploiement des procédures.

Cette démarche visant à garantir la qualité des améliorations apportées aux 42 logements concernés dans un premier temps et plus largement, à renforcer les bénéfices pour les locataires.

Cet audit s'est révélé très positif, valorisant le travail conduit par l'Office et ses collaborateurs.

Delphis a ainsi confirmé la labellisation de l'Office.



21 Visite du chantier des Venues avec les membres de l'AURA-hlm 01

Thomas LE GALL, Directeur général de Grand Bourg Habitat et Président de l'AURA-hlm 01, a proposé aux membres de l'association, la visite du chantier de la cité-jardin des Venues.

Cette séquence a permis de valoriser les choix architecturaux et techniques du projet, notamment l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés. La présentation s'est déroulée en présence du cabinet Jacques Gerbe, concepteur du projet.



22 Obtention du label HSS®

Le travail collaboratif et collectif est valorisé fin 2025 : Grand Bourg Habitat a obtenu le label HSS® !

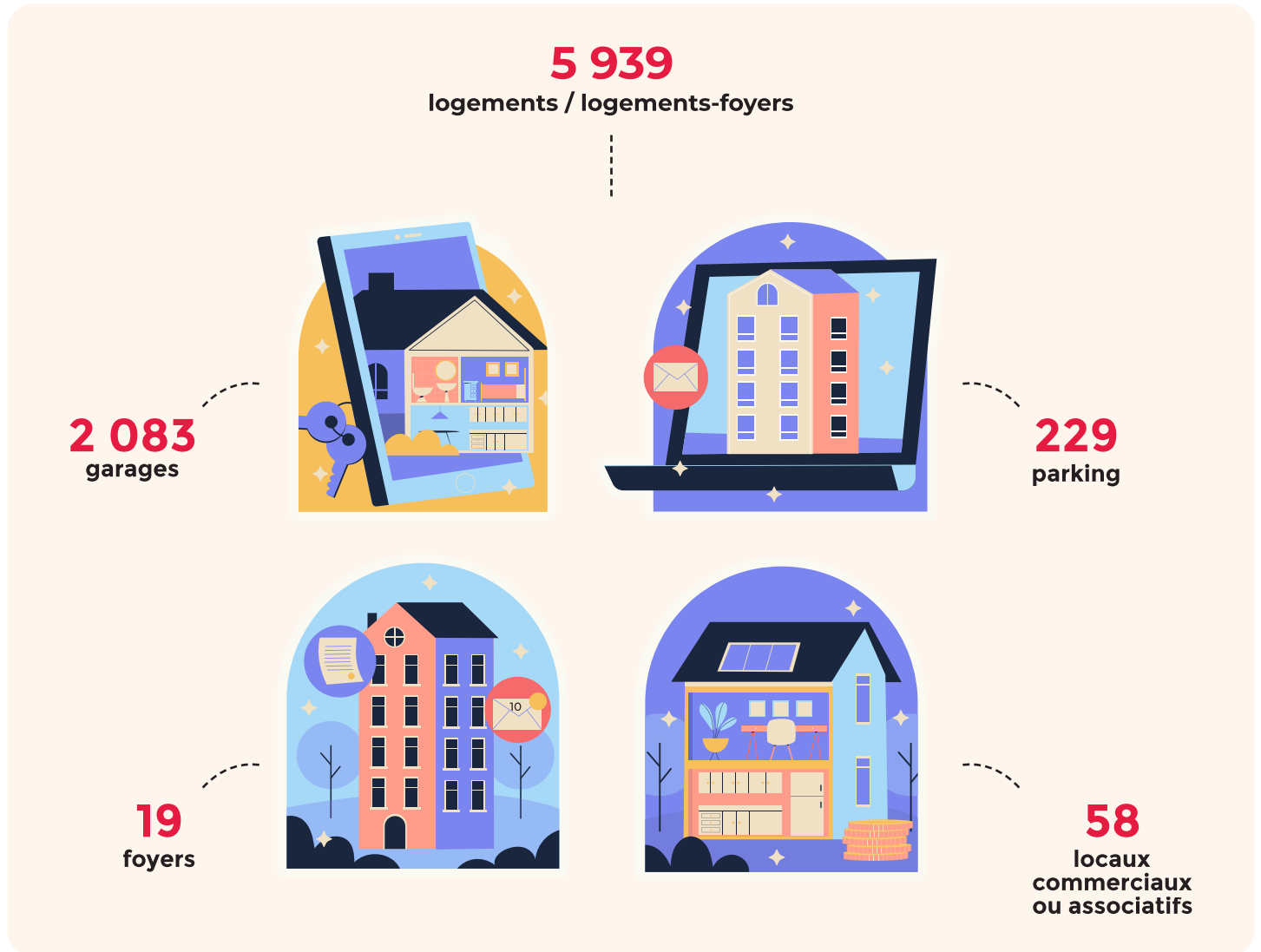
Bravo à tous !



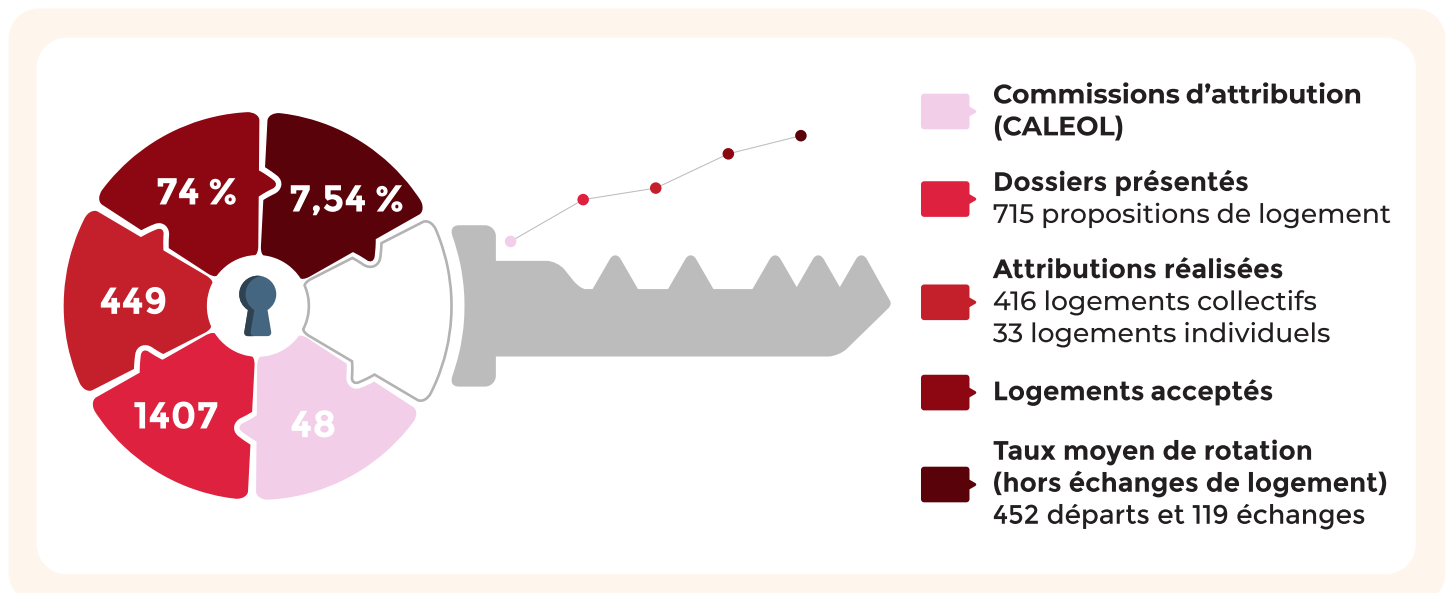
Une belle année 2025 !

■ GBH, AU SERVICE DES LOCATAIRES

■ LE PATRIMOINE DE L'OFFICE AU 31/12/2025



■ LA CALEOL ET SON ACTIVITÉ DE L'ANNÉE



■ LES ACTIONS DE PROXIMITÉ

Ateliers Unis-Cité

Au cours du **1^{er} semestre 2025**, Grand Bourg Habitat, en lien avec **Unis-Cité**, a proposé plusieurs ateliers autour de la mémoire pour **les locataires les plus âgés**.

Ces ateliers gratuits proposés sur rendez-vous ont combiné jeux de société, quiz de culture générale, activités de stimulation cognitive et motrice permettant aux participants de partager un moment convivial.

En parallèle, les jeunes d'Unis-Cité ont réalisé, sur demande de **8 locataires, 24 interventions pour les accompagner dans différentes démarches du quotidien** : tri des mails, promenades, installation wifi ou maintien du lien social avec d'autres seniors...



Mission Locale

Dans le cadre du **partenariat avec la Mission Locale**, Grand Bourg Habitat a participé au **forum du logement** pour aller à la rencontre de demandeurs de logement, leur expliquer leurs droits et répondre à leurs interrogations.



ADAPA

4 ateliers ont été menés auprès des **locataires de l'Office** autour de thèmes variés : mémoire en jeu, aides techniques, défi prévention...

En 2025, ce sont **22 locataires** qui ont pu bénéficier de ces animations.



Ateliers Eco-gestes et tri des déchets organisés par les CESF

Dans le cadre d'actions de sensibilisation auprès des locataires, les **Conseillères en Économie Sociale et Familiales** de GBH ont proposé **deux ateliers pour rappeler les éco-gestes et les notions de tri des déchets** aux locataires.

10 locataires ont pu bénéficier de ces ateliers.
Une expérience à poursuivre !



Réunion sensibilisation locataires test tri des déchets - 52 Amédée Mercier

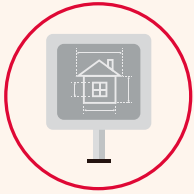
En collaboration étroite avec Grand Bourg Agglomération et dans le but de sensibiliser les habitants, une **réunion en pied d'immeuble** a été organisée pour présenter une démarche test auprès de locataires du secteur.

2 permanences par semaine sont organisées jusqu'à fin 2025, en présence des gardiens pour recueillir les encombrants afin de limiter les dépôts sauvages. En soutien, une collecte hebdomadaire est organisée par les services de GBA.



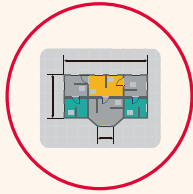
■ GBH, AU SERVICE DU TERRITOIRE

■ LES CONSTRUCTIONS ET LES RÉHABILITATIONS



10

logements neufs livrés
pour la résidence
Edgar Quinet



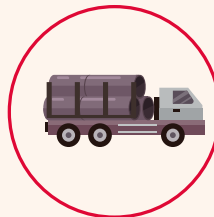
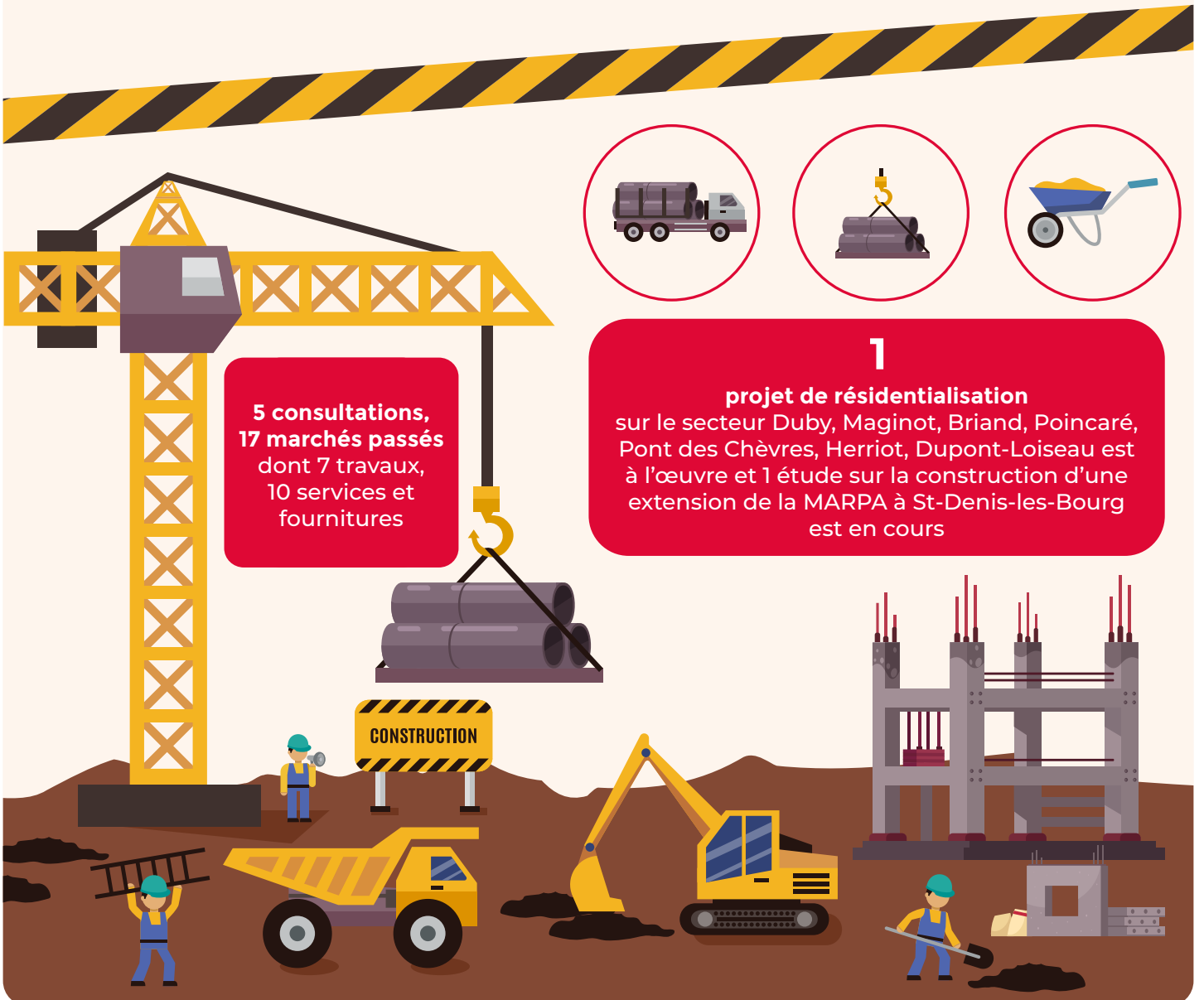
31

logements démolis
dont 14 aux Vennes, et
17 sur le site Torterel

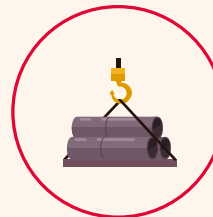


837

logements mis en chantier ou en cours, en maîtrise d'ouvrage directe
dont 132 logements en cours de construction (32 En RAMA à Viriat, 42 Rousseau 1, 2 et 3, 44 Beaumarchais 1 et 2, 14 Buffon-Balzac) et 705 logements en réhabilitation



5 consultations,
17 marchés passés
dont 7 travaux,
10 services et
fournitures



1

projet de résidentialisation
sur le secteur Duby, Maginot, Briand, Poincaré,
Pont des Chèvres, Herriot, Dupont-Loiseau est
à l'œuvre et 1 étude sur la construction d'une
extension de la MARPA à St-Denis-les-Bourg
est en cours



■ LES PROJETS LIVRÉS EN 2025

EDGAR QUINET (VEFA)

Bourg-en-Bresse

- 10 logements individuels et collectifs
- Architecte : Archigroup
- Promoteur : Fontanel
- Coût : 1,6M €
- Livraison : juillet 2025



■ LES PROJETS EN COURS DE RÉHABILITATION

ALPHONSE MAS

Bourg-en-Bresse

- 96 logements individuels et collectifs
- Architecte : AUM
- Budget prévisionnel : 12,7M €
- Livraison prévue : décembre 2027



PRÉ NEUF

Bourg-en-Bresse

- 140 logements individuels et collectifs
- Maître d'oeuvre : SETA Ingénierie
- Budget prévisionnel : 9,1M €
- Livraison prévue : mai 2027



HERRIOT / PONT DES CHÈVRES

Bourg-en-Bresse

- 118 logements individuels et collectifs
- Maître d'oeuvre : COSINUS
- Architecte : ART'BEL
- Budget prévisionnel : 5,5M €
- Livraison prévue : avril 2027



MOULIN DE BROU

Bourg-en-Bresse

- 67 logements individuels et collectifs
- Maître d'oeuvre : ILTEC / ECDB
- Budget prévisionnel : 4,9M €
- Livraison : décembre 2025



VENNES

Bourg-en-Bresse

- 95 logements individuels et collectifs
- Architecte : Jacques GERBE et Associés
- Budget prévisionnel : 10,9M €
- Livraison prévue : février 2026



GROUPE 150

Bourg-en-Bresse

- 189 logements
- Maître d'oeuvre : SETA Ingénierie
- Architecte : PASDELOUP
- Budget prévisionnel : 9,6M €
- Livraison prévue : septembre 2026



■ LES LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION

VIRIAT (EN RAMA)

Viriat

- 32 logements
- Architecte : Grégoire MAGNIEN
- Budget prévisionnel : 5,6M €
- Livraison prévue : mai 2026



VENNES

Bourg-en-Bresse

- 100 logements individuels et collectifs
- Architecte : Jacques Gerbe et Associés
- Concerne les 1, 2 et 3 Rousseau / 1 Beaumarchais / Buffon / Balzac
- Livraison prévue : entre septembre 2026 et printemps 2027



■ L'ENTRETIEN ET LA MAINTENANCE DU PARC

4 044 000 €

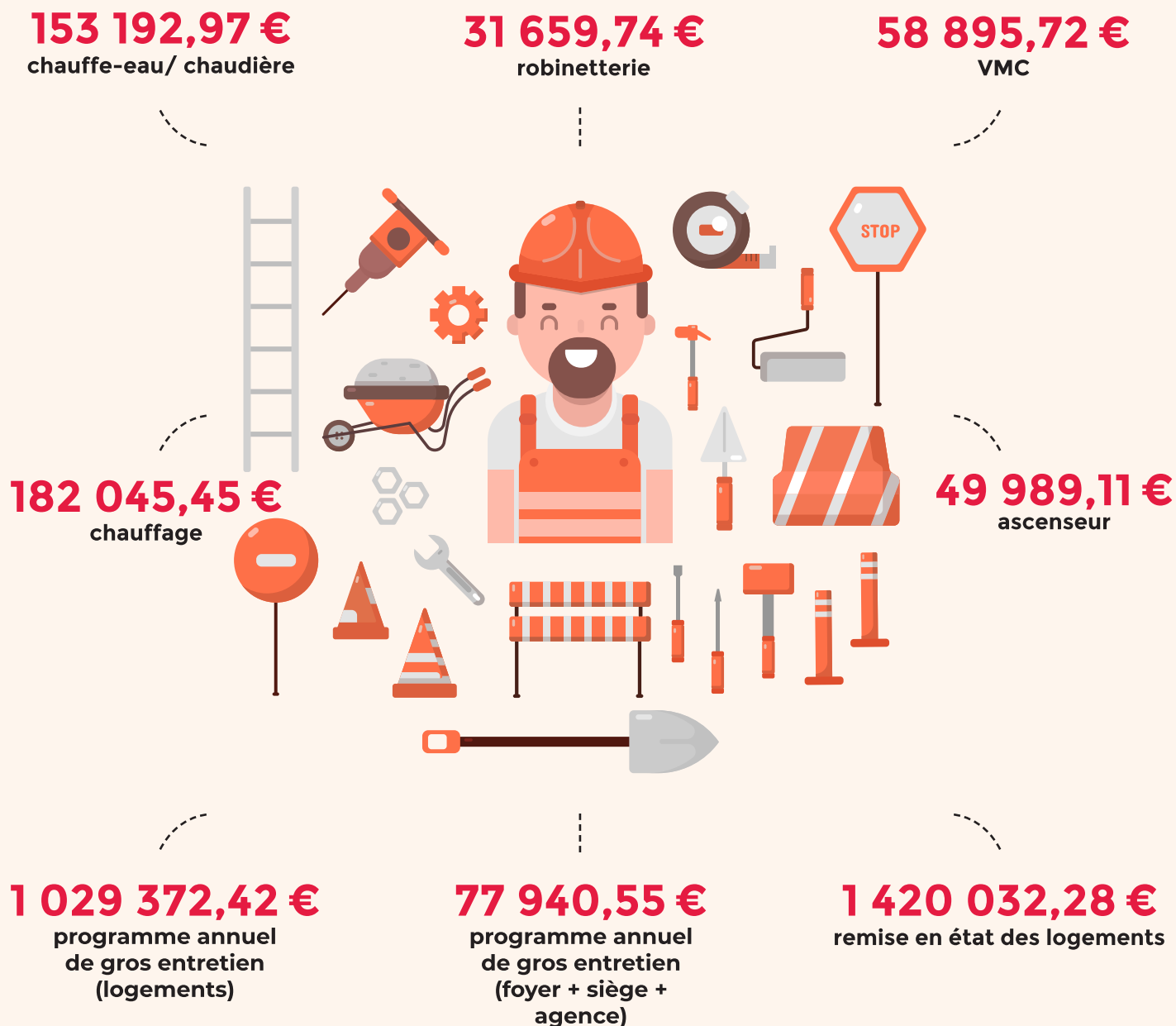
dépensés en 2025 pour
l'entretien du parc social



L'INCLUSION AU SEIN DE NOS CHANTIERS

9 chantiers concernés en 2025
soit 16 464 heures d'insertion réalisées

■ LA RÉPARTITION DES DÉPENSES DE GROS ENTRETIEN



Total général : **3 003 128,24 €**

■ LE SERVICE DES SYSTÈMES D'INFORMATION

LA MISE EN PLACE DE LA SIGNATURE ÉLECTRONIQUE DES BAUX

La signature des baux est désormais facilitée grâce à la mise en place de la signature électronique. Disponible sur tablette, les chargés de secteur réalisent l'ensemble des démarches de manière dématérialisée, pour les transmettre au nouveau locataire.

Le bail est accompagné du règlement du locataire, de l'état des lieux d'entrée et du livret du locataire.

Cette approche permet de réduire les impressions et la production de papier. Elle facilite également l'archivage et sécurise les documents dans le dossier du locataire.

LA MISE EN LIGNE DE L'APPLICATION MOBILE DE L'AGENCE EN LIGNE

En lien avec le service Communication, ACG et dans le prolongement de l'outil déployé sur le site internet de l'Office, l'application Grand Bourg Habitat est déployée en septembre 2025.

À la clé pour les locataires titulaires d'un compte, un accès direct à leur espace personnel qui leur permet de consulter leur quittance, leur régularisation de charges, le suivi de leurs demandes, de déposer des documents tels que leur attestation d'assurance.

Disponibles sur les stores, ce sont déjà 300 téléchargements effectués. C'est aussi une solution qui tend à réduire le nombre d'impressions, d'envoi de courriers avec la possibilité de dématérialiser la quittance de loyer mensuelle.

LA FINALISATION DE LA MISE EN PLACE DE S-HABITAT

Depuis 2024, les services de GBH, en lien avec les locataires et la gestion du patrimoine, ont collaboré avec le service Informatique afin de fournir les données, de définir les besoins et les indicateurs utiles à leur activité. Cette démarche a permis la mise en place de l'outil Bial's qui offre une vision globale et en temps réel de plusieurs indicateurs clés : impayés, état du parc, vacance...

L'outil permet également de réaliser des requêtes personnalisées, facilitant l'accès à l'information, l'extraction de données et le suivi des indicateurs de l'Office.

UN GROS TRAVAIL ENGAGÉ SUR LA SÉCURISATION DU SYSTÈME INFORMATIQUE

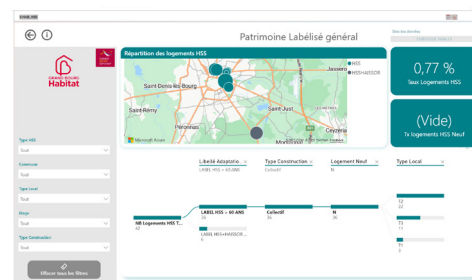
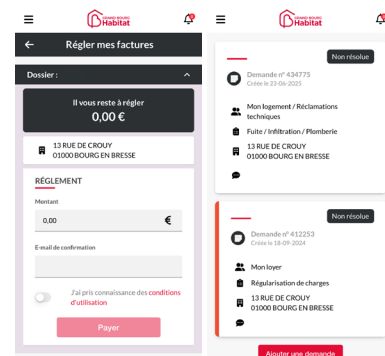
Suite à l'attribution du marché RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information) à la société NSOC, un audit autour de la sécurité du système d'information a été réalisé sur 10 thèmes :

- Sensibiliser et former ;
- Sécuriser l'administration ;
- Connaître son SI ;
- Gérer le nomadisme ;
- Authentifier et contrôler les accès ;
- Maintenir le SI à jour ;
- Sécuriser les postes ;
- Superviser, auditer, réagir ;
- Sécuriser le réseau ;
- Se conformer au RGPD.

En 2025, des actions ont été menées comme :

- Mise en place du mécanisme d'authentification forte (MFA) pour l'ensemble des collaborateurs ;
- Chiffrement des postes nomades ;
- Segmentation du réseau interne en différents sous-réseaux virtuels pour augmenter la sécurité ;
- Réalisation d'un test d'intrusion externe avec correction des problèmes identifiés ;
- Rédaction de notre PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'information).

Le pourcentage de réalisation initial par rapport à la cible était de 75 % et à la suite des différents travaux menés en 2025, ce taux de réalisation a atteint 84 %. En 2027, l'objectif à atteindre est fixé à 100 %.



L'ÉGALITÉ ENTRE LES COLLABORATEURS

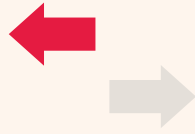
LES COLLABORATEURS DE GBH AU 31/12/2025



127 Collaborateurs

avec 117 collaborateurs de droit privé et 10 de droit public

69 femmes / 57 hommes, une présence féminine appuyée



23 Arrivées

24 Départs



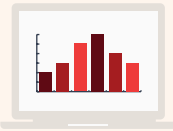
14,36 % Taux d'absentéisme

soit 4 562 jours non travaillés
> comparaison chiffres 2024 : 16,65 %



3 369 000 €
Masse salariale

(hors charges patronales)



Formations

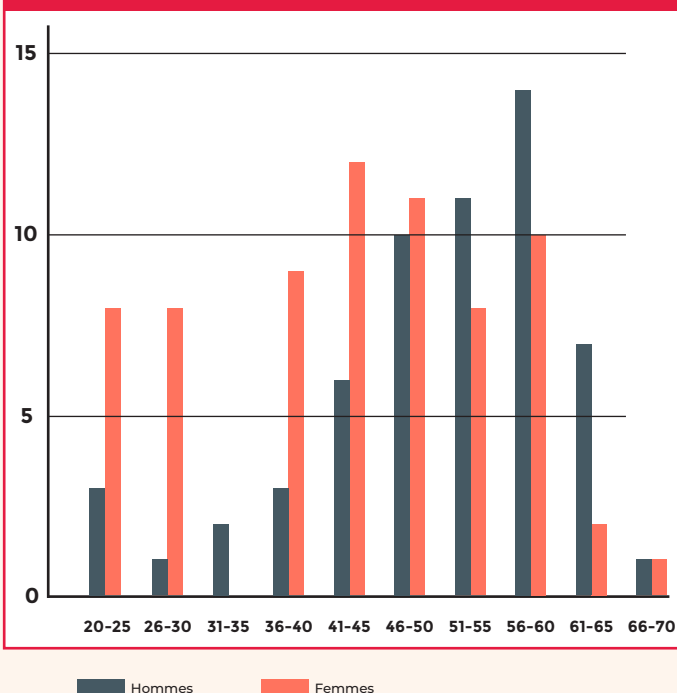
- 182 bénéficiaires
- 1 742 heures de formation
- Budget : 72 300 €



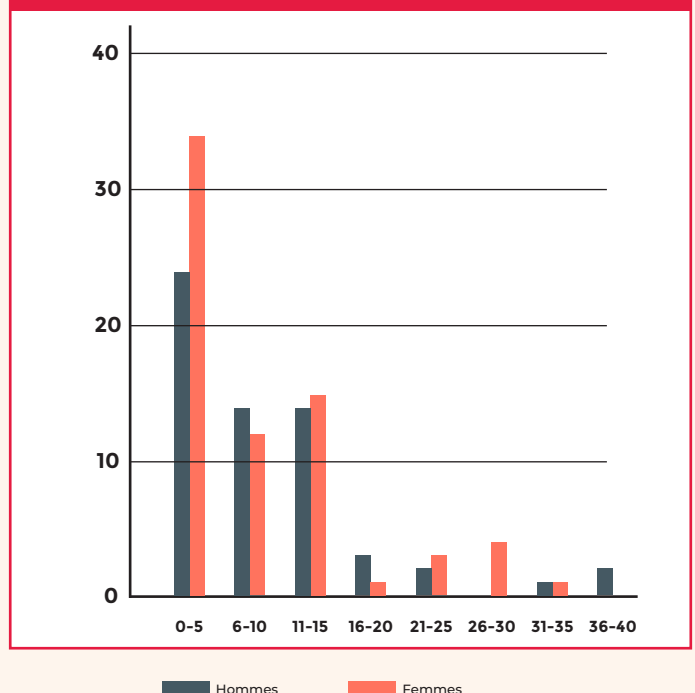
Répartition des collaborateurs

- 5 Direction générale
- 11 Direction développement et patrimoine
- 10 Direction comptable et financière
- 12 Direction ressources
- 89 Direction clientèle et proximité

Pyramide des âges



Pyramide de l'ancienneté



■ LES TEMPS COLLECTIFS ET PARTAGÉS

Après-midi du personnel

La Direction a proposé une demi-journée conviviale à l'attention de l'ensemble des collaborateurs.

La régie de travaux a ouvert ses portes et a permis ce temps de détente commun !

Au programme : un repas partagé et l'accès à différents jeux collaboratifs et collectifs !



Assemblée Générale

Le mois de septembre a été marqué par l'organisation de l'AG de l'Office au théâtre de Bourg-en-Bresse.

A cette occasion, un point sur les projets phares de 2025 a été présenté ainsi que la nouvelle organisation qui sera déployée à compter du 2 janvier 2026.

La matinée s'est conclue par un temps de remerciements et de mise à l'honneur des équipes, suivi d'un buffet déjeunatoire convivial.



Calendrier de l'Avent 2025

Pour la troisième année, l'équipe communication a proposé aux collaborateurs de l'Office, des jeux, des animations, des dégustations à l'occasion de ce dernier mois de l'année.

Entre quiz, karaoké, petits-déjeuners, des occasions données pour que chacune et chacun partagent des temps conviviaux avec ses collègues.

Pour la première fois, une déclinaison sur les réseaux sociaux a été proposée aux abonnés tout au long de cette période.



■ LES PARTENARIATS

Chaque année, Grand Bourg Habitat accompagne les acteurs locaux (associations, acteurs de la scène culturelle locale, centres sociaux...) par le biais notamment de subventions.

Au-delà de la politique de la ville qui soutient des actions de proximité en lien direct avec la ville de Bourg-en-Bresse et les autres bailleurs, Grand Bourg Habitat est aussi sollicité par une vingtaine d'organismes burgiens. Selon les actions proposées, une partie des sommes demandées peut être intégrée à la politique de la ville, ouvrant des déductions sur la taxe foncière à l'Office.

Depuis 2024, une nouvelle procédure a été déployée avec l'envoi d'une demande formalisée et répondant à l'un des 4 principes établis par l'Office :

- Valorisation du patrimoine du parc social et préservation de la mémoire ;
- Valorisation d'actions collectives conduites par des locataires de l'Office ;
- Soutien et promotion de l'insertion sociale et / professionnelle des locataires de l'Office par le biais du sport, de la culture et du numérique ;
- Soutien et promotion d'actions s'inscrivant dans les champs de l'éducation, de la citoyenneté et de la transition écologique.

Une fois l'ensemble des demandes reçues, la Direction générale analyse les demandes, les présente au Conseil d'administration qui valide les subventions versées.

En 2025, 83 000 € ont été versés et sur cette somme, 79 800 € sont intégrés à la politique de la ville, dans le cadre des animations et du lien social de la ville.



RÉSULTATS FINANCIERS

LES CHIFFRES-CLÉS AU 31/12/2025



27,58M €

Chiffres d'affaires en 2025
26,74M€ perçus au titre
des loyers en 2025



882 000 €

Résultat net en 2025



9,8M €

Emprunts levés



14 565

Factures réglées
pour un montant de 43 803M€

LA VACANCE

6,24 %

Taux de vacance

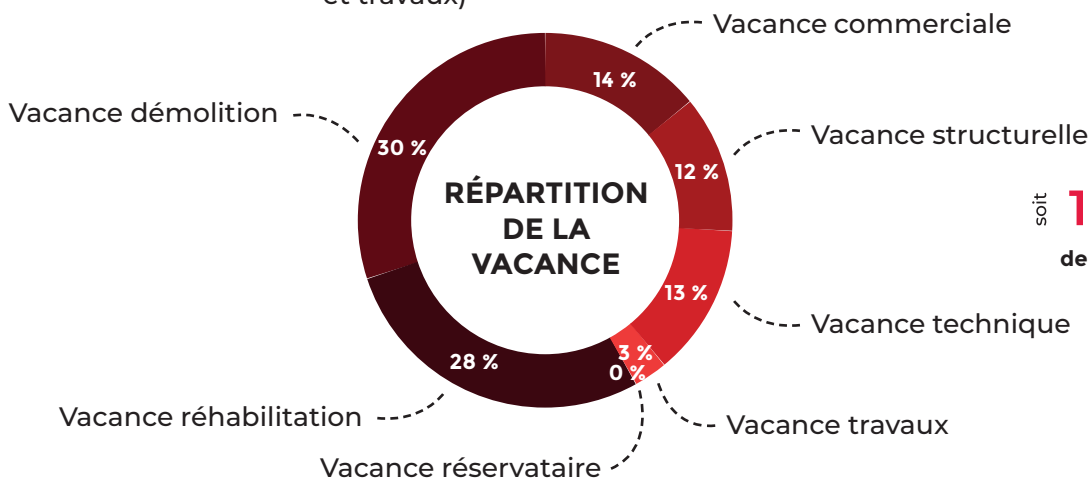
dont

1,80 %

de vacance frictionnelle
(comprend la vacance
commerciale, technique
et travaux)

583 972 €

perte de loyers



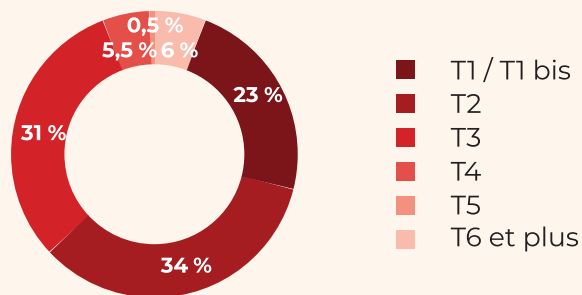
soit

1 996 638 €

de perte financière en 2025

■ LES LOYERS

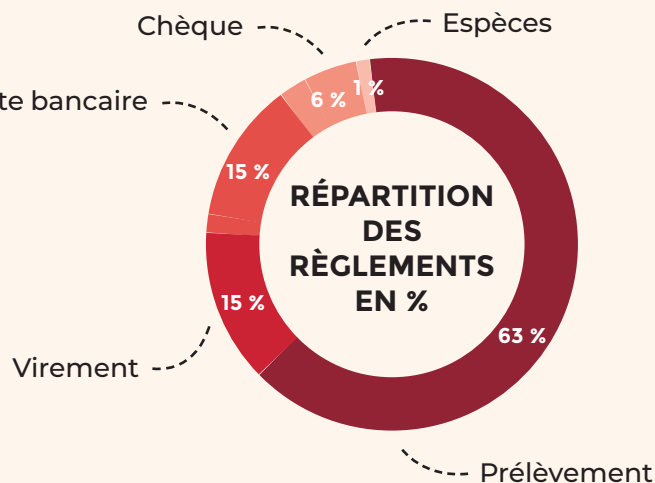
Le loyer moyen (hors charges) est de 424 €. Le Conseil d'administration a voté une augmentation des loyers de +3,26 % à compter du 1^{er}/01/2025.



En 2025, la RLS représente une perte nette de recette de 884 000€ pour Grand Bourg Habitat.

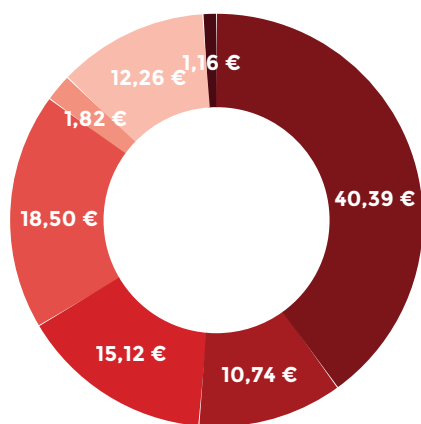
Au 31 décembre 2025, 1 531 dossiers d'impayés étaient en cours pour un montant de 4 200 000 €.

En 2025, 2 251 premières relances ont été envoyées, 271 mises en demeure, 298 échéanciers ont été formalisés dont 61 pour la régularisation de charges.



■ LES PRODUITS LOCATIFS

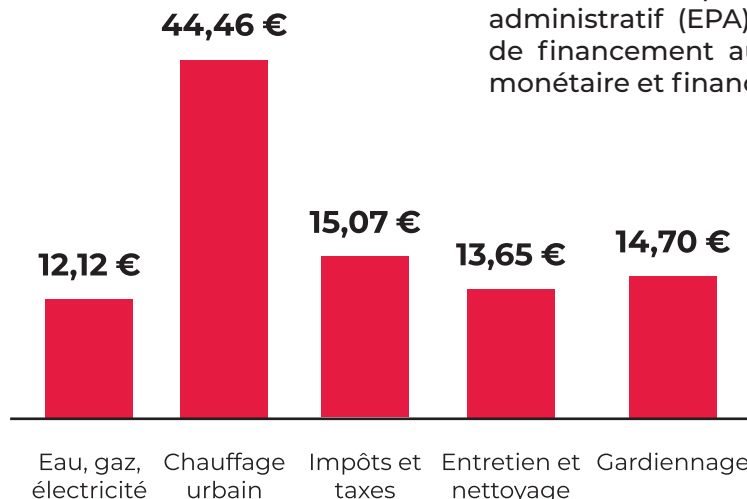
La répartition pour 100 € de loyer :



- Remboursement des emprunts
- Taxe foncière (TFPB)
- Maintenance
- Personnel
- Cotisations CGLLS*
- Autres
- Contribution à l'autofinancement

*La Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) est à la fois un établissement public à caractère administratif (EPA) et une société de financement au sens du code monétaire et financier.

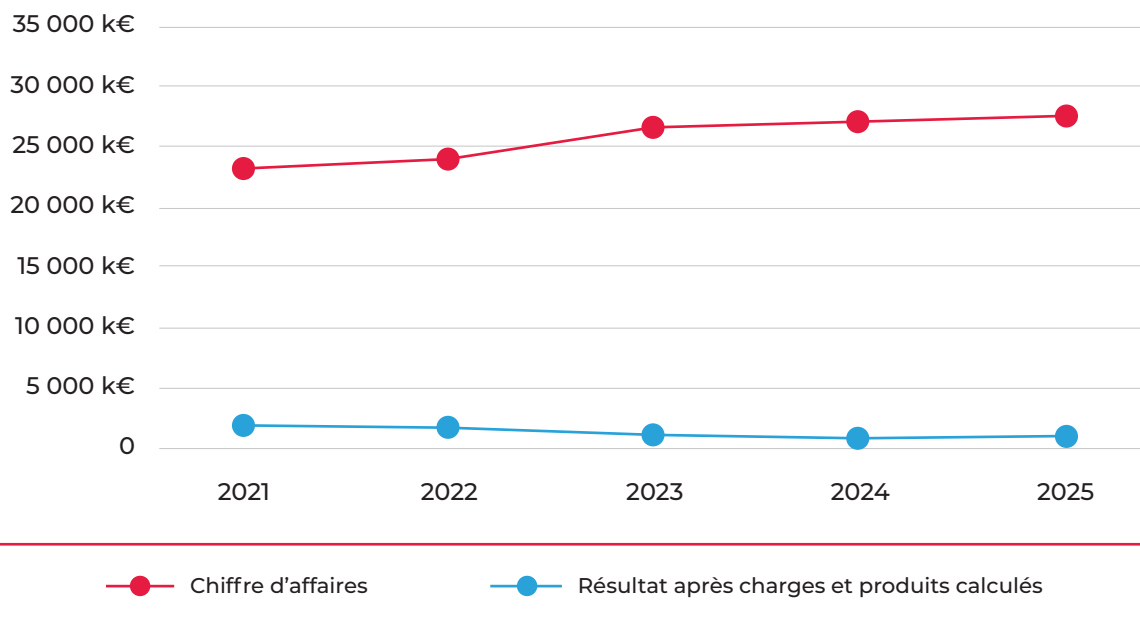
La répartition pour 100 € de charges :



■ LE BILAN FINANCIER 2025

En K€	2025	2024	Variation	% loyers
Loyers nets de RLS	26 740	25 877	+863	
dont loyers bruts	27 624	27 021	+603	
dont RLS (y compris)	-884	-1 144	+260	
Autres produits courants (y compris réparations locatives)	1 194	1 142	+52	4,5%
Transferts de charges et conduite d'opération interne	512	492	+21	1,9%
Produits courants	28 446	27 510	+936	106,4%
Annuités des emprunts	10 800	12 058	-1 258	40,4%
Taxe foncière	2 872	2 894	-22	10,7%
Maintenance locative (y compris personnel de la régie)	4 044	4 561	-517	15,1%
Frais de personnel (y compris intérim et intéressement)	4 947	4 948	0	18,5%
Autres dépenses d'exploitation	2 607	2 591	+16	9,8%
Cotisations CGLLS (hors lissage RLS)	487	494	-7	1,8%
Coûts des impayés	454	793	-339	1,7%
Pertes des charges sur la vacance	217	213	+5	0,8%
Charges courantes	26 430	28 552	-2 122	98,8%
Produits financiers nets	755	1 256	-501	4,9%
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0%
Autofinancement courant	2 771	215	+2 557	10,4%
Résultat exceptionnel	-1	162	-163	0,6%
Autofinancement net	2 770	377	+2 394	10,4%
Dotations nettes aux amortissements	-8 105	-7 793	-312	-30,1%
Reprises nettes sur provision	-310	987	-1 297	3,8%
Plus-values sur sorties d'actif	-34	-402	+368	-1,6%
Remboursement en capital des emprunts	6 562	7 427	-865	28,7%
Résultat net	882	595	+287	3,3%

■ LE RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

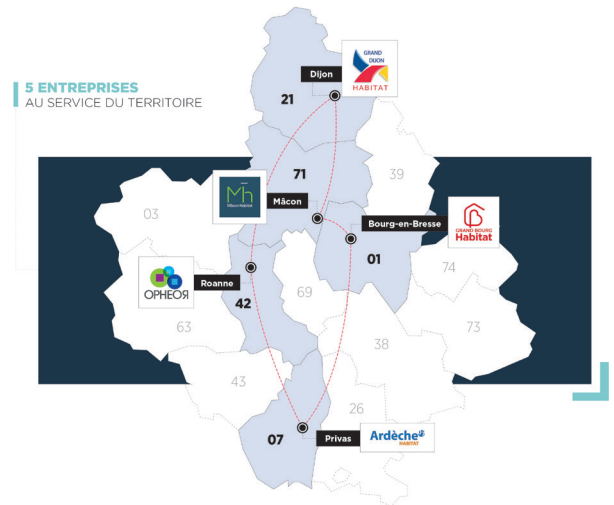


■ LA SC AMPLITUDES ET SES CHIFFRES-CLÉS



Dès 2018, en réponse à la loi ELAN, Grand Bourg Habitat s'est rapproché de confrères régionaux, Ardèche Habitat, Mâcon Habitat, Grand Dijon Habitat et OPHEOR, afin de créer une **société de coordination**.

Le dossier de demande d'agrément a été déposé fin 2020 et a été validé au cours du premier trimestre de l'année 2021 par le Ministère, actant ainsi la création de la SC Amplitudes.



2025 a permis de déployer la nouvelle feuille de route définie pour la Société de coordination selon 3 axes stratégiques, déclinés en 22 projets structurants :

- Préserver nos structures tout en respectant la réglementation
- Dégager des marges de manœuvre financières et gagner en efficience
- Développer un réseau de compétences agiles pour innover au service des habitants et des territoires

L'ensemble des projets sera déployé au cours des prochaines années.

Dans un contexte national sous tension, la SC Amplitudes est perçue par les Offices membres comme un point d'ancrage important.

- Communication : mise en place d'un Intranet de la société de coordination à l'attention des collaborateurs des 5 offices membres de la société de coordination
- Energie-Climat : actualisation des bilans carbone et trajectoires décarbonation des 5 offices (+ consolidation au niveau de la SC)
- Programme Log'IA : Lancement de l'expérimentation d'utilisation d'outils d'intelligence artificielle avec 28 collaborateurs volontaires issus des 5 offices.
- Recrutement coordonnateur (avril 2025)
- Démarrage fin 2025 de la mission d'actualisation de la feuille de route pour 2027-2032
- Séminaire codir : organisation des deux demi-journées de travail à Tain-l'Hermitage les 8 et 9 décembre 2025 pour commencer à bâtir le projet de feuille de route 2027 (30 participants issus des CODIR des 5 offices)



35 000
logements



640
collaborateurs



74 500
locataires



400 000 €
capital social



16 avenue Maginot CS 31001 - 01009 Bourg-en-Bresse
www.grandbourghabitat.fr - 04 74 21 20 20

