



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



SOMMAIRE

03

Édito

04

Qui sommes-nous ?

08

Les temps forts 2023

17

GBH au service des locataires

22

GBH au service des territoires

27

Affirmer l'égalité hommes/ femmes

29

Résultats financiers

Directeur de la publication : Thomas LE GALL

Conception - rédaction : Grand Bourg Habitat

Crédits photos : Grand Bourg Habitat / Drone Ain'ttitude
Régis Fournier / Freepik / Laurent Claus / Corinne Bertrand

Imprimé en 250 exemplaires par : Imprimerie Comimpress
- Août 2024



ÉDITO

L'Office a poursuivi en 2023 le déploiement d'une politique extrêmement ambitieuse de réhabilitation de son parc social couplant amélioration qualitative des logements et des résidences, ainsi que très haut niveau de performance thermique. Grand Bourg Habitat porte en effet la volonté d'atteindre les plus hauts niveaux de performance énergétique et environnementale sur ses opérations de rénovation engagées (Peupliers, Aristide Briand, Raymond Poincaré...), et à venir tel qu'Alphonse Mas, Pré Neuf, Pont des Chèvres ou encore les Vennes. Cette volonté s'incarne également dans les opérations de construction qui ont été livrées sur les communes de Bresse-Vallons, Saint-Just ou Tossiat et celles qui le seront demain. L'objectif étant de réduire significativement les charges qui pèsent lourdement sur le budget des locataires de l'Office dans le contexte compliqué que nous connaissons, tout en améliorant leur confort d'usage ainsi que leur qualité de vie au sein du parc social.

Par ailleurs, l'Office s'est engagé dans une démarche de label Habitat Senior Services (HSS) visant à proposer au sein de son parc, des logements pleinement adaptés aux besoins des personnes senior, afin de maintenir ces derniers à domicile et créer aussi longtemps que possible, les conditions de leur autonomie. Cette démarche est centrale dans le sens où elle favorise le lien social, la mixité intergénérationnelle et où elle contribue à améliorer la sécurité ainsi que le confort de nos locataires seniors.

2023 a également été l'année de la « Grande Conversation » durant laquelle nous sommes allés à la rencontre de nos locataires afin de recueillir leurs interrogations et attentes vis-à-vis l'Office. Cette démarche appréciée, sera reconduite avec force dans les prochaines années. La proximité et l'écoute étant essentielles à la mise en œuvre d'un service public du logement performant, en phase avec les besoins des habitants du territoire de l'Agglomération de Bourg-en-Bresse.



© Corinne Bertrand

Isabelle MAISTRE,
Présidente de l'Office



© Laurent Claus

Thierry MERAT,
*Directeur général
par intérim*

QUI SOMMES-NOUS ?

En 2023, Bourg Habitat a changé de nom et se nomme désormais Grand Bourg Habitat. Accompagné d'une identité graphique, ce changement lance une nouvelle dynamique et conforte Grand Bourg Habitat comme un acteur local incontournable de l'aménagement du territoire.

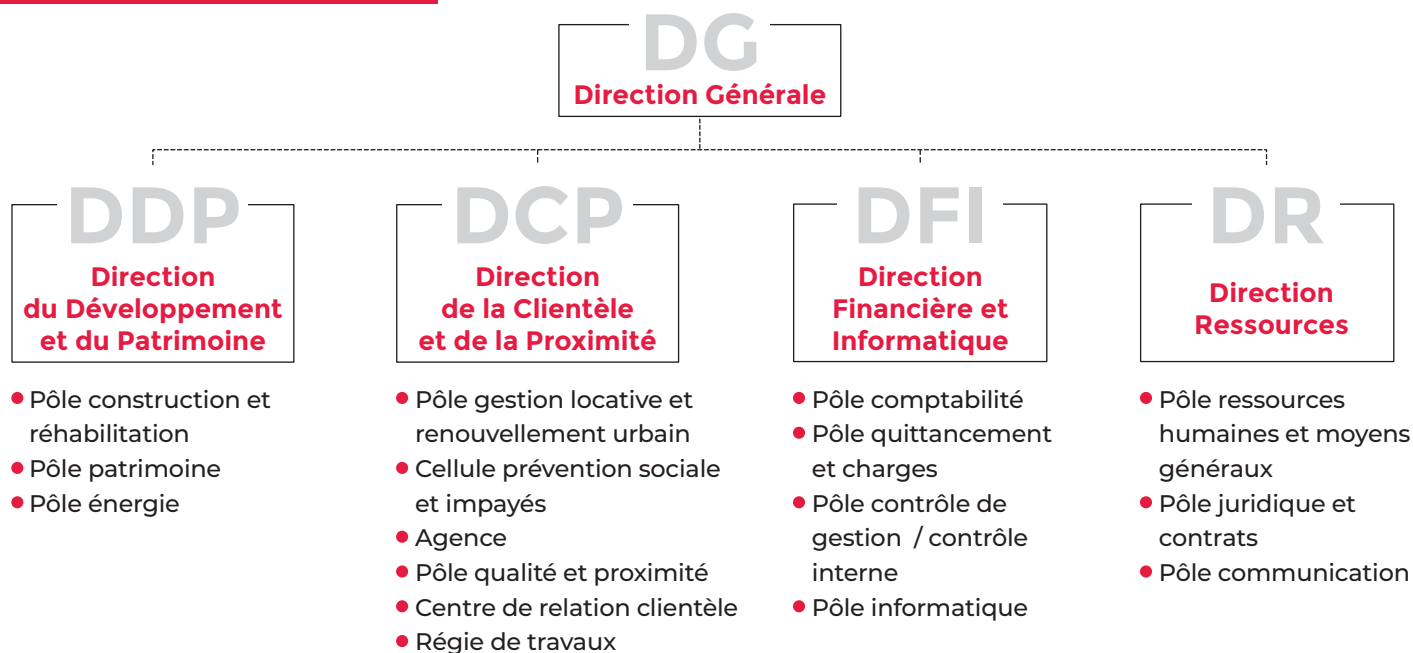
Grand Bourg Habitat est l'Office Public de l'Habitat du bassin de l'Agglomération de Bourg-en-Bresse. En qualité de bailleur social, Grand Bourg Habitat assure une mission de service public et d'intérêt général. Son ambition est de construire, réhabiliter et proposer des logements de qualité à des loyers abordables pour tous les ménages modestes du territoire.

Actif dans son secteur d'activité, Grand Bourg Habitat est membre de l'Aura-Hlm 01, association des bailleurs de l'Ain, créée en mars 2020 et de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat.

En quelques chiffres



Organigramme 2023



Zoom sur la SC Amplitudes

Dès 2018, en réponse à la loi ELAN, Grand Bourg Habitat a entamé un rapprochement avec Ardèche Habitat, Mâcon Habitat et OPHEOR afin de créer une **société de coordination**. Déposé fin 2020, le dossier de demande d'agrément a été validé au cours du premier trimestre 2021 par le Ministère, actant ainsi la création de **la SC Amplitudes**. Courant 2021, GRAND DIJON HABITAT a rejoint la SC Amplitudes et travaille de concert avec les 4 OPH fondateurs.

Fin 2023, une nouvelle feuille de route est définie pour la Société de coordination selon 3 axes stratégiques, qui seront déclinés en 22 projets structurants :

- Innover pour les habitants et les territoires, en développant un réseau de compétences agiles ;
- Dégager des marges de manœuvres financières et gagner en efficacité ;
- Préserver nos structures, tout en répondant aux obligations réglementaires.

L'ensemble de ces projets seront déployés au cours de ces prochaines années. (voir zoom p.14)

Les instances de gouvernance



9 réunions du Conseil d'Administration (CA)

52 délibérations associées en 2023

- Le **CA** règle par ses délibérations les affaires par l'Office, et notamment, décide de la politique générale de l'Office, adopte le règlement intérieur de l'Office, vote le budget, approuve les comptes, décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation, décide des actes de disposition, autorise les emprunts, les souscriptions, les transactions. Il nomme aussi le directeur général de l'Office.



9 réunions de Bureau

66 délibérations associées en 2023

- Il agit par délégation du Conseil d'Administration. Il peut recevoir délégation pour l'exercice des attributions du Conseil hormis celles relatives aux décisions concernant la politique générale de l'office, l'adoption du règlement intérieur, le vote du budget et les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine. Cette instance permet d'alléger le fonctionnement du CA et d'apporter une certaine souplesse dans la prise de décision de l'office.



3 réunions du Conseil de Concertation Locative (CCL)

- La **CCL** une instance de dialogue, de consultation et de propositions entre Grand Bourg Habitat et les associations représentatives des locataires, qui vise à construire des projets communs basés sur l'intérêt général des locataires. La CCL est habilitée à négocier des accords collectifs globaux à l'échelle du patrimoine.



45 réunions de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

- C'est l'instance décisionnaire du processus d'attribution des logements sociaux. Sa mission est d'attribuer chaque logement selon les réglementations en vigueur.



8 réunions de la Commission d'Appel d'Offres (CAO)

25 marchés attribués en 2023

- Elle gère l'attribution des marchés de l'Office, dont le montant est supérieur à 214 000 € pour les marchés de fournitures courantes ou de services et à 5 382 000 € pour les marchés de travaux. Pour ces marchés, elle assure l'ouverture des plis puis émet un avis quant à l'attributaire après présentation d'un rapport de synthèse par les services de Grand Bourg Habitat. La **CAO** valide également les avenants pour les marchés passés en procédure formalisée.



+ commission supplémentaire non obligatoire souhaitée par la gouvernance de GBH :
2 commissions GEGR sur 2023

Vie sociale de l'organisme



*Le Comité Social et Économique (CSE) est l'instance de représentation du personnel de l'entreprise. Il doit être mis en place dans les structures de 11 salariés et plus. Il défend les intérêts des salariés.

Le Comité de Direction (le CODIR)

C'est une réunion au cours de laquelle se réunissent les principaux représentants de l'entreprise : directeur général, directeurs, cadres et managers éventuellement.

Nos locataires



11 864
occupants

soit 4 933 ménages

Moyenne d'âge d'ancienneté
dans le parc : 10 ans

51%

de locataires bénéficiant de
l'APL

Répartition des ménages par âge du titulaire du bail :



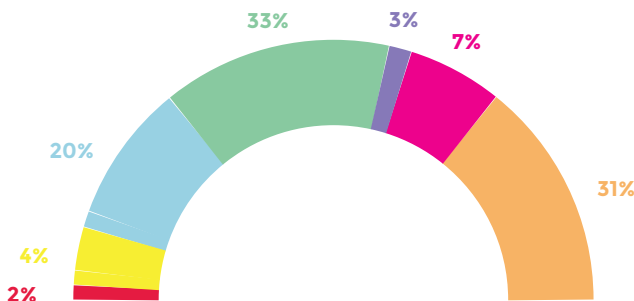
135
personnes morales

Parmi les locataires de G.B.H.:

- 67% sont éligibles au PLAI (revenus les plus bas) soit 3409 ménages
- 24% sont éligibles au PLUS soit 1171 ménages
- 5% sont éligibles au PLS soit 210 ménages
- 3% sont au-delà du PLS soit 143 ménages

La vacance

Répartition de la vacance :



- vacance travaux : le logement est libre de toute occupation en raison de travaux à venir.
- vacance réservataire : c'est un logement qui est mis à la disposition des partenaires de l'Office qui se réservent le possibilité d'attribuer un logement du parc social.
- vacance commerciale : le logement est disponible à la location et il est en attente d'être reloué.
- vacance réhabilitation : le logement fait partie d'un programme de réhabilitation, de travaux vont intervenir.
- vacance technique : des interventions sont prévues dans le logement et peuvent demander l'intervention de prestataires extérieurs (diagnostic...).
- vacance démolition : le logement est inoccupé car il va être démolit.
- vacance structurelle : le logement ne correspond pas aux normes du marché ou rencontrent des démarches administratives en cours de réalisation.

5,02%
taux de
vacance

dont 1,13% de vacance commerciale

Coût de la vacance commerciale : 363 625€

Soit une perte financière de 1 785 752€ en 2023

La proximité, au coeur des actions de GBH



35 582

appels au CRC



1 913

interventions de la
régie de travaux



324

visites à domicile
suite à un impayé



141

visites pour aménagement
logements Senior



241

interventions
de médiation

LES TEMPS FORTS 2023

Janvier



Annnonce du changement nom + logo

A l'occasion de la cérémonie des vœux de janvier 2023 et en présence de l'ensemble du personnel et des partenaires présents, la présidente a exposé le nouveau nom et le nouveau logo de l'Office. Son déploiement sera officiel à compter du 2 juin 2023, le temps de préparer les différents supports et d'organiser la communication autour de ce changement.

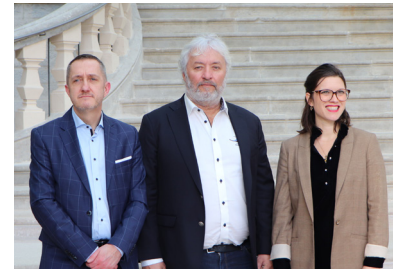
En complément, l'annonce d'un déménagement du siège à l'horizon 2027/2028 est précisé. Le lieu retenu est le Torterel, bâtiment du parc social de l'Office, situé à proximité de la Maison du Cirque, en plein cœur du quartier du Pont des Chèvres. Ce projet est placé sous le signe de la proximité.

Voeux 2023

La cérémonie des vœux, suspendue en raison du COVID, revient avec cette nouvelle édition.

C'est l'occasion de rappeler les actions menées en 2022, le contexte sociétal, de déterminer les 4 objectifs de l'Office, de présenter les opérations de réhabilitation, de construction en cours, à venir ou encore les projets complémentaires menés en 2023 : La Grande Conversation ou l'enquête de satisfaction triennale.

Et pour s'inscrire dans une approche de protection de l'environnement abordée avec un regard différent de celui du logement social, Yvan BOURGNON, célèbre skipper français et président-fondateur de l'association The SeaCleaners, a partagé son expérience et son projet à l'assemblée présente.



Janvier

Janvier



Remise collecte de vêtements (Tremplin)

Dans le cadre du partenariat qui lie Tremplin et l'Office, une collecte de vêtements a été organisée au sein de G.B.H. afin que chaque collaborateur puisse donner les vêtements qu'il souhaitait donner.

Des points de collecte ont été déployés au Siège, à l'Agence et à la Régie de Travaux.

Grâce à la participation du plus grand nombre, 58 kg de vêtements ont ainsi été collectés et remis en présence de la Presse, du Directeur Général par intérim, Thierry MERAT et de la Présidente de Tremplin, Agnès BUREAU.

Jeu concours sportif

Depuis de nombreuses années, Grand Bourg Habitat est partenaire des 3 principaux clubs sportifs professionnels de Bourg-en-Bresse.

Pour la seconde année, ce sont les enfants des locataires âgés de 8 à 12 ans qui ont bénéficié de ce jeu concours.

Pour participer, il fallait compléter un livret de jeux et le remettre ensuite à Grand Bourg Habitat. Une fois cette action effectuée, le tirage au sort s'est déroulé et a permis à 39 enfants de locataires de rencontrer, d'échanger avec les joueurs professionnels des clubs.

Stages pratiques, entraînements avec les joueurs, match... Autant de bons moments vécus et partagés par les heureux gagnants.



Janvier



Infos seniors

En partenariat avec Unis-cité, des ateliers de formation informatique sont proposés aux locataires de plus de 60 ans selon 4 thématiques :

- 22/02 : utiliser une tablette/smartphone
- 22/03 : sécurité informatique (sites sécurisés, achats en ligne, mot de passe...)
- 12/04 : utilisation d'un ordinateur
- 17/05 : gérer sa boîte mail

Accessibles sur inscription, une dizaine de personnes en moyenne ont participé aux ateliers qui se sont déroulés dans les locaux de G.B.H..

Ficha

Installé pour une phase de test au 22 et 24 rue Jules Guérin à Bourg, l'outil Ficha est matérialisé par un couvercle connecté, installé sur les poubelles installées dans le local de la résidence.

Pour mémoire, ce système aide à trier les déchets et permet de gagner des bons d'achat avec les partenaires du dispositif Ficha.

Inauguré le 29 mars, ce dispositif a permis d'affiner le tri et de sensibiliser au quotidien les locataires.



Job dating

Afin de travailler en local et de recruter des habitants de Bourg-en-Bresse et des environs, Grand Bourg Habitat est présent dans différents jobdating du territoire.

Organisées par des partenaires tels que la JL Bourg Basket ou encore, par Grand Bourg Agglomération ou Le Progrès, ces rencontres permettent au service Ressources Humaines de promouvoir l'Office, de collecter des candidatures afin d'envisager des entretiens et des embauches.

Ce rôle de présence et de lien social sur le territoire est valorisant tant pour l'Office que pour les organismes liés à l'Emploi. GBH est pleinement engagé dans son rôle d'acteur local.

Inauguration de l'aire de jeux Bd de Brou

En présence de quelques locataires et de collaborateurs de l'Office, la Présidente, Isabelle Maistre, a inauguré le 26 avril, l'aire de jeux aménagée par Grand Bourg Habitat.

Fabriquée en France à partir de matériaux recyclés, cette aire de jeux est accessible à tous.



Inauguration de l'aire de jeux située rue Alain Lesage

La seconde aire de jeux située rue Alain Lesage a été inaugurée le 24 mai par la Présidente de l'Office.

Les Geeks du Bâtiment

Initiée par la fondation Impala Avenir, Grand Bourg Habitat s'associe à Constructyts (OPCO BTP), et les Points Infos de Grand Bourg Agglomération pour lancer une action nouvelle et innovante : les Geeks du bâtiment.

Face aux difficultés de recrutement que le secteur du bâtiment rencontre, ce module propose une formation de 3 mois sur un chantier école où une douzaine d'apprenants pourront découvrir et pratiquer les différents métiers de la maintenance du bâtiment (peinture, plomberie, électricité, placo-plâtre). Un stage en entreprise d'environ 1 mois clôt cette formation.

Lancée de mai à juillet 2023, cette 1^{ère} édition a reçu un succès mitigé. Des pistes d'amélioration pour 2024 sont envisagées : plus de communication, une sollicitation plus active des partenaires, des présentations de cette action au sein des entreprises...



LES GEEKS DU BÂTIMENT

Mai

Juin



Conférence de Presse nouveau nom/nouveau logo

Si la présentation du nouveau nom et du nouveau logo a été réalisée en janvier à l'intention du personnel et des partenaires, le changement de nom a été officialisé au Grand Public le 2 juin 2023.

Une conférence de presse s'est tenue au siège de Grand Bourg Habitat et a permis d'exposer les choix et l'orientation souhaitée par la gouvernance pour les prochaines années. Une campagne de communication a également été déployée (Decaux, encarts presse) et la signalétique du siège a été actualisée.

Les autres éléments seront déployés progressivement, dans les prochains mois.

La Grande Conversation

Pour la deuxième édition de La Grande Conversation menée du 6 au 9 juin, les collaborateurs de G.B.H. sont allés à la rencontre des locataires par binôme. Par demi-journée, 4 à 6 rendez-vous par binôme ont été pris et ont permis aux collaborateurs de l'Office de se déployer sur l'ensemble du patrimoine. Une découverte pour certains et une solution pour se remémorer les missions du Logement Social.

En quelques chiffres, la Grande Conversation 2023, c'est :

- 263 rdv pris, 215 honorés ;
- 82% de taux de réponse ;
- 122 affaires créées et solutionnées ;

Les questions sont orientées sur les outils numériques et de proximité accessibles à tous (site internet, chatbot, service CPSI, CRC...).

Le taux de satisfaction est important. Les locataires ont bien accueilli les collaborateurs, occasionnant des échanges calmes, posés et constructifs.

Cette expérience positive pour les locataires et les collaborateurs sera renouvelée. Le thème des questions variera d'une édition à l'autre.



Juin

Juin



Inauguration DUBY

L'inauguration marque le début de 3 inaugurations que Grand Bourg Habitat a mené cette année.

Le 17 juin, c'est autour d'Isabelle MAISTRE, Présidente de Grand Bourg Habitat, de Jean-François DEBAT, Maire de Bourg-en-Bresse et de Clotilde FOURNIER, Vice-présidente du Département de l'Ain, que les locataires, les collaborateurs et les partenaires ont assisté à l'inauguration de la résidence DUBY.

Inauguration Peupliers

Toujours sur la commune de Bourg-en-Bresse, le 1^{er} juillet, Grand Bourg Habitat a inauguré la réhabilitation de la résidence située rue des Peupliers en présence des représentants du Département, de la mairie, des financeurs. Ce fut l'occasion de valoriser le travail accompli par les équipes de GBH et de mettre en avant les améliorations thermiques notamment.



Juillet

Juillet



Truck SOLIHA

En partenariat avec les équipes de SOLIHA, Grand Bourg Habitat a accueilli le truck de l'association, le 6 juillet matin.

Les locataires de l'Office ont bénéficié de la présentation des aides financières auxquelles ils pouvaient prétendre et d'un appui dans leurs démarches.

ELAX Energie

Engagé dans la réhabilitation et l'amélioration du confort de ses locataires, Grand Bourg Habitat a souhaité expérimenter le déploiement de la solution ELAX, au sein de 10 logements, en 2021.

ELAX est un système de pilotage automatisé des chauffe-eaux électriques. Grâce à un boîtier intelligent conçu et fabriqué en France, les ménages réduisent de 30 % leur consommation d'énergie.

C'est une réussite : une réduction de 38% de la consommation énergétique sur le chauffage de l'eau des locataires, soit une économie de 135€ environ à l'année est constatée.

En 2023, à la suite de ce succès, Grand Bourg Habitat a accentué son partenariat avec ELAX en déployant cette solution dans 400 logements supplémentaires.

Les bénéfices sont immédiats pour le locataire et contribuent à la diminution de l'impact sur l'environnement.



Août

Septembre



Inauguration Tossiat

Le 7 septembre, Grand Bourg Habitat a inauguré ses logements et sa résidence intergénérationnelle Haissor à Tossiat en présence de ses partenaires financiers, de l'État, du Département de l'Ain, du Maire de la commune et de la Présidente.

Les représentants de l'ADAPA (Association Départementale d'Aide aux Personnes de l'Ain), sont également intervenus dans le cadre de cette construction, pour accompagner les bénéficiaires.

Assemblée Générale du Personnel

Le jeudi 21 septembre 2023 se tenait l'Assemblée Générale du personnel de G.B.H. à Ekinox, dans l'espace VIP.

Cette journée s'est organisée autour de différents sujets :

- Le rappel des 4 objectifs fixés en 2022 et l'état d'avancement des opérations en lien avec ces objectifs ;
- La présentation du label HSS dans lequel G.B.H. souhaite s'inscrire ;
- Deux ateliers orientés «écologie» : une sensibilisation à l'éco-conduite avec le constructeur de véhicules, Renault, et l'atelier MyCo2, ce qui a permis la prise en compte de l'impact de chacun sur l'environnement.

Pour ponctuer cette journée, des vidéos réalisées au sein des équipes de l'Office sur les métiers de Proximité de G.B.H., ont permis de mettre en lumière les hommes et femmes œuvrant quotidiennement sur le terrain, au service des locataires.



Septembre

Septembre



Label HSS : lancement démarche en interne

La population française vieillit et l'allongement de la durée de vie devient un sujet pour tous les bailleurs sociaux en France. À ce jour, 38.1% des locataires de l'Office ont plus de 55 ans.

Afin d'accompagner cette évolution sociétale, G.B.H. souhaite obtenir la certification Label Habitat Senior Service (HSS) dans un délai de 5 ans.

L'objectif est de promouvoir des logements adaptés aux besoins des seniors en les rendant plus accessibles, plus sécurisés et plus confortables.

À cet effet, l'Office vise une amélioration de la qualité de vie des seniors, de leur sécurité et de leur confort. Le maintien de l'autonomie est valorisé grâce à la reconnaissance nationale de ce label.

5 engagements guident ce label :

- La distinction du vieillissement du handicap
- La promotion de la mixité générationnelle
- Une offre globale et adaptée
- Une offre évaluée et labellisée
- Une offre flexible

La coordination et le suivi de cette démarche ont été confiés à 3 collaborateurs de l'Office ainsi qu'au Comité de Direction. Chaque collaborateur de G.B.H. sera ainsi formé dès l'automne 2023. Le 1^{er} audit sera fixé en 2027. Cette certification engage l'intégralité des collaborateurs de G.B.H..



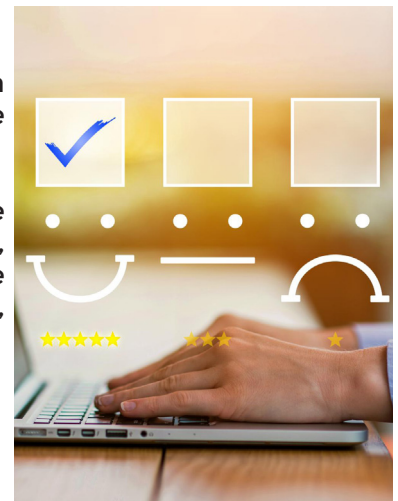
Enquête de satisfaction Triennale auprès des locataires

Menée entre le 18 septembre et le 6 octobre 2023, l'enquête de satisfaction triennale a établi un taux de satisfaction global très élevé de l'ordre de 80.4% (taux inchangé depuis 2021).

Co-construite avec les membres de la SC Amplitudes, cette enquête type a permis d'établir la méthodologie de travail, le panel à enquêter, les thèmes à évoquer, les questions communes et spécifiques à chaque organisme. Afin que chaque collaborateur puisse connaître ces résultats, une présentation lors d'un événement dédié est prévue en 2024.

Premiers chiffres clés de cette enquête :

- 1 121 locataires interviewés
- 23% de l'ensemble des locataires sondés
- 80,4% des locataires sont satisfaits



Septembre



Salon des Maires

Comme chaque année, Grand Bourg Habitat était présent au salon des Maires qui s'est déroulé le 13 octobre à Ainterexpo.

Ce lieu d'échanges a permis de présenter les projets en cours, à venir tout en valorisant le travail accompli par l'Office lors de ces différentes opérations.

Visite du patrimoine avec les membres du CA

Comme chaque année, Grand Bourg Habitat organise une visite de son patrimoine pour présenter aux administrateurs les travaux en cours, les résidences finalisées ainsi que les futures à réhabiliter.

Pour 2023, la visite a porté sur les résidences neuves ou réhabilitées depuis quelques années. Cela a permis aux membres du CA de constater l'évolution des résidences réhabilitées et la durabilité des travaux menés.



Comité de fleurissement

Comme chaque année, Grand Bourg Habitat accompagne le Comité des Fêtes de Bourg-en-Bresse. Ce dernier organise un concours de fleurissement des plus jolies maisons fleuries, en lien avec l'Office et la ville de Bourg-en-Bresse.

En novembre, la remise des prix est venue récompenser les quelques 33 gagnants grâce à un bon d'achat chez les commerçants de Centre Commerces Bourg et une boîte de chocolats Bouvard, offerts par G.B.H..

Jean-François DEBAT, Maire de Bourg-en-Bresse, et Isabelle MAISTRE, Présidente de G.B.H., ont pu remettre ces prix aux heureux lauréats et souligner l'intérêt et le plaisir de chacun à observer ces floraisons.

BatiFire : déploiement et inauguration

Fruit d'un travail mené entre le SDIS de l'Ain, la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain et Grand Bourg Habitat, cette solution porte sur les installations et dispositifs en place dans les bâtiments dont Grand Bourg Habitat est propriétaire.

Représenté sous la forme d'un QR Code positionné à l'entrée du bâtiment ou de la résidence, il peut être scanné par les Pompiers lors de leur arrivée sur site.

Les informations peuvent également être consultées à distance, dès lors que l'alerte est donnée. Cette application permet de concentrer les plans de la résidence, les accès, les zones à risque du bâtiment dans une approche sécuritaire.

Jugé d'intérêt public par l'Etat, cet outil a été déployé en avant-première au sein de Grand Bourg Habitat qui sera prochainement suivi par ses pairs, notamment Mâcon Habitat, de l'Office.

En novembre 2023, 9 des résidences en sont désormais équipées. Les autres le seront progressivement.





BEABA

C.B.H. a souhaité proposer une autre approche de cadeau de bienvenue pour ses nouveaux locataires, parents d'enfants de moins de 3 ans.

En s'appuyant sur un partenaire départemental, BEABA, un kit de bienvenue est remis et comprend : 1 baignoire, 1 pot ergonomique et 1 kit repas.

La première remise s'est déroulée à Bresse Vallons et St-Just, en décembre 2023.

ZOOM

Un OPH, une société de coordination (SAC)

Créé en 1929, Grand Bourg Habitat compte aujourd'hui 5 415 logements, et loge 11 864 locataires. L'OPH est présent dans 30 communes. Fort de 118 collaborateurs au service des locataires, Grand Bourg Habitat fait travailler plus de 300 entreprises/ partenaires locaux.



La SC Amplitudes pour aller au-delà de la loi ÉLAN

En 2018, Grand Bourg Habitat devient membre de l'association de préfiguration de la SC Amplitudes qui sera officiellement créée en février 2021. Grand Bourg Habitat est devenu membre pour répondre aux exigences réglementaires.

La SC Amplitudes en quelques chiffres



35 132

logements



73 458

locataires



628

collaborateurs



400 000€

capital social

Une gouvernance bicéphale

UN DIRECTOIRE

Composition

Chaque DG des OPH membres

Compétences

- définit les orientations stratégiques,
- gère la SAC,
- est garant de la bonne conduite des projets

UN CONSEIL DE SURVEILLANCE

- 2 représentants de chaque OPH
- 1 représentant de chaque collectivité de rattachement
- 3 représentants des locataires

- nomme les membres du directoire
- assure le contrôle de la gestion de la SAC
- assure la soutenabilité financière

ZOOM COMMUNICATION

APPELEZ-MOI... GRAND BOURG HABITAT !

2023 marque une étape dans l'existence de l'Office.

Annoncés en janvier 2023 aux collaborateurs et partenaires, le nouveau nom et le nouveau logo de l'Office, Grand Bourg Habitat, sont présentés le 2 juin au Grand Public et à la Presse.

La mise à jour des différents éléments de communication se fera progressivement.

Quelques exemples des changements initiés :



Signalétique



Signalétique



Signalétique



Logo de l'Office



Affichage urbain



Livret de présentation de l'Office



GRAND BOURG HABITAT < INAUGURE VOTRE AIRE DE JEUX !



Nous vous informons que l'inauguration
de votre aire de jeux
rue Alain Lesage aura lieu le
Mercredi 24 mai de 16h à 17h

Office Public de l'Habitat de Grand Bourg Agglomération
www.grandbourghabitat.com @ in tw

Modèle affiche A4



Goodies



Guide du locataire

BIENVENUE À GRAND BOURG HABITAT !
À tout moment durant votre parcours
locatif, Grand Bourg Habitat est là pour
vous accompagner !



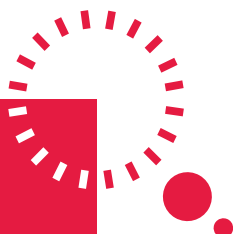
Grand Bourg Habitat, Office Public de l'Habitat de Grand Bourg Agglomération
Siège : 16 avenue Maginot - CS 31001 - 01009 Bourg-en-Bresse cedex | Agence : 150 boulevard de Brou - 01000 Bourg-en-Bresse
Numéro unique : 04 74 21 20 20 - contact@grandbourghabitat.com | www.grandbourghabitat.com

OFFICE D'NLM - APE : 6820A Location de logements - SIRET : 270 100 035 000 12 @ in tw T.V.A. intracommunautaire : FR 44 27 01 000 35 - RCS Bourg-en-Bresse : 270 100 035

Papier en-tête

Guide du locataire

GBH AU SERVICE DES LOCATAIRES



Notre patrimoine

au 31/12/2023

- 5 415 logements
- 407 logement-foyers
- 2 115 garages
- 212 parkings
- 39 locaux commerciaux ou associatifs
- 30 bureaux



L'activité de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements



45 commissions d'attribution



1 489 dossiers présentés

732 propositions de logements



497 attributions réalisées

439 logements collectifs
58 logements individuels (pavillons)



7,61% taux moyen de rotation hors échanges

403 départs
74 échanges



68% de logements acceptés

ZOOM SUR

Coopérative Jeunesse de Service – CJS

Pour la 5^{ème} année, la CJS est co-organisée par l'AGLCA, la Coopérative d'Activité et d'Emplois ESS'AIN et la Fédération Familles Rurales de l'Ain.

Depuis son lancement, Grand Bourg Habitat collabore à ce projet d'éducation à l'entrepreneuriat qui permet à un groupe de jeunes âgés de 16 à 18 ans, de créer leur propre entreprise coopérative éphémère et de la faire vivre le temps d'un été.

Grand Bourg Habitat a ainsi proposé des missions aux jeunes de la CJS : nettoyage des portes de garage sous-terrain, nettoyage des halls d'immeuble et entretien des extérieurs notamment.



TAPAJ

Grand Bourg Habitat est en partenariat avec TAPAJ, pour porter un projet d'aide développé par le Centre Psychothérapique de l'Ain et le centre Salibi.

Lors du renouvellement de l'ascenseur, deux jeunes ont apporté leur contribution aux locataires en portant leurs courses demeurant 7 rue Aristide Briand à Bourg-en-Bresse.



Opération Récup ton quartier

L'association REP'R a organisé dans un quartier de Bourg-en-Bresse, son opération "Récup ton quartier". Les locataires avaient à leur disposition une benne.

Différents intervenants étaient présents pour animer des ateliers favorisant la réutilisation, le réemploi ou encore, le recyclage de certains objets réutilisables ou réparables. A souligner l'attractivité de l'atelier la Recyclette avec la réparation de vélos.



Mission Locale Jeunes Bresse-Dombes-Côtière, un programme de sous-location

Partenaires depuis 2021, Grand Bourg Habitat et la Mission Locale Jeunes Bresse-Dombes-Côtière renforcent leur collaboration autour d'un programme de sous-location avec la signature d'un partenariat le 23 octobre.

La convention prévoit de sous-louer 5 logements de Grand Bourg Habitat pour favoriser l'accès au logement à des personnes en situation d'insertion professionnelle, en apprentissage ou jeunes travailleurs.



Trophée « Prêt vert » - La Banque Postale & Bourg Habitat

Le 4 janvier, Isabelle Maistre et Florent Neyron, Directeur Territorial Adjoint Centre-Est Secteur Public Local au sein de La Poste, ont signé un "Prêt Vert" afin de financer le programme de réhabilitation des 95 logements du quartier des Vennes, à Bourg-en-Bresse.

Fort de sa démarche environnementale initiée depuis quelques années, Grand Bourg Habitat élargit ses actions de transition énergétique en contractant des emprunts favorisant le projet de transition écologique et énergétique. Dans l'objectif d'améliorer le confort de vie pour ses locataires.

A cette occasion, le trophée "Prêt Vert" a été remis à Isabelle Maistre par Florent Neyron pour valoriser ce partenariat et souligner l'action menée en faveur de l'environnement.



ZOOM SUR

Label HSS

Si la certification Label HSS est à destination de nos locataires les plus âgés, ce projet concerne l'ensemble des collaborateurs de l'Office.

Différentes actions sont menées au sein de Grand Bourg Habitat pour sensibiliser chacun au vieillissement de la population :

- Une formation ;
- Un port du costume de vieillissement ;
- Une mise en place de Café Référent pour permettre des points d'étape ;
- Une diffusion d'un gazette HSS 3 fois par an à l'ensemble du personnel ;
- Une équipe de pilotage disponible et à l'écoute.

Signature Convention HAISSOR

Le 2 février, à Tossiat, a eu lieu la signature de la convention de partenariat entre la commune de Tossiat, le Département de l'Ain, l'ADAPA et l'Office.

Pour rappel, la commune de Tossiat s'est engagée dans la création d'une structure d'accueil pour les personnes âgées à dépendance modérée grâce au programme Haisor. Les travaux, débutés en 2021, se terminent en mars 2023 avec des premiers emménagements en avril.



Édition n°1 : 1^{er} trimestre 2024

GRAND BOURG Habitat

Habitat Senior Services®

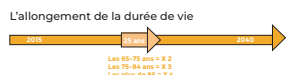
GAZETTE HSS



RAPPEL DU DISPOSITIF DU LABEL HSS

Pourquoi le choix du label HSS ? La place des seniors en France

Les plus de 60 ans en France représentent ou représenteront



FOCUS LOCATAIRES G.B.H.

- 18,7% + de 60 ans
 - 13,7% plus de 65 ans
 - 6,2% entre 55 et 60 ans
 - 13,4% des locataires ont entre 20 et 30 ans
- 38,1% de nos locataires ont + de 55 ans.

Qu'est-ce que le label HSS ?

- **Définition :** Le label Habitat Senior Service (HSS) est une certification nationale qui vise à reconnaître et à promouvoir des logements spécialement adaptés aux besoins des personnes âgées. Il s'agit d'une initiative visant à créer un environnement résidentiel plus sécurisé, confortable et accessible pour les seniors, tout en favorisant leur autonomie et leur qualité de vie.
- **Objectif :** Favoriser le maintien à domicile (politique de prévention) grâce aux actions suivantes :
 1. Produire ou adapter des logements ;
 2. Proposer une nouvelle offre de logement ;
 3. Se mobiliser, à tous les niveaux de l'Office ;
- **Critères d'attribution :** Accessibilité, sécurité, confort ;
- **Un référentiel à respecter :**
- **En résumé :**
 - Amélioration de la qualité de vie des seniors ;
 - Sécurité accrue grâce aux aménagements spécifiques ;
 - Confort et facilité d'utilisation des espaces ;
 - Reconnaissance nationale du label ;
 - Maintien de l'autonomie.



GRAND BOURG Habitat

MEMBRES DU LABEL HSS

CODIR : Thomas LE GALL, Thierry MERAT, Séverine CHAUCHEFOIN

COPIL : Christian OTT, Jérôme BERGERET

PILOTES : Cécile DARMEDRU, Caroline DEBIAS, Antoine BAUTAIN

RÉFÉRENTS DU LABEL HSS

Politique de Qualité	Politique de Formation	Politique de Communication	Détection des situations à risque	Attribution, mutation	Accueil des nouveaux locataires, visites périodiques, aide aux démarches, etc.	Adapt. à la demande et des services	Politique de production, développement du neuf et réhabilitation		
Référent(e) CRC	Gwenaelle MENZAGO	Laurence PESCEANO	Céraldine RIGAUDIER	Cérald LONJARET	Ludvine DUFOUR	Ousdie MEDHI	Jérôme BERGERET	Julie DELOT	Emeline MARTIN
INTERLOCUTRICES HSS		Clémence THOUMIAND		Margaux LANDRY	Laurine CHABAUD	Cécile DARMEDRU			



Atelier de résidentialisation Duby/Magnot

En septembre 2023, une concertation avec les habitants du secteur Duby et 63 Magnot a permis de travailler sous la forme d'ateliers sur la résidentialisation de leurs espaces extérieurs, en lien avec l'architecte Christophe PASDELOUP.

Une quinzaine de locataires ont assisté à ces réunions et les maquettes proposées par l'architecte ont répondu aux différentes demandes. Le projet doit désormais être validé par les services de la ville de Bourg-en-Bresse.



Ateliers CESF

Sur le dernier trimestre 2023, les Conseillères en Economie Sociale et Familiale ont organisé une première série d'ateliers destinée aux locataires. Le sujet traité est " Comprendre sa facture de loyer".

4 ateliers se sont déroulés sur le mois de novembre et ont permis de sensibiliser 14 locataires. Les ateliers ont eu lieu au Siège et à l'Agence de Brou.

De nouvelles sessions seront mises en place en janvier 2024.



GBH AU SERVICE DES TERRITOIRES

Réalisations 2023 et perspectives

Constructions et réhabilitations



60

logements livrés en 2023

dont 24 logements réhabilités et 36 logements neufs



625

logements en maîtrise d'ouvrage direct

dont 24 logements mis en chantier, 64 logements en cours de construction (32 En RAMA à Viriat, 16 à St-Just, 10 en VEFA à Bourg-en-Bresse Fontanel, 6 logements à Bourg-en-Bresse, les Jardins de Bellis) et 537 logements en réhabilitation



692

logements à l'étude

dont 195 logements en cours d'étude de construction / réhabilitation, 462 en cours d'étude de réhabilitation et 35 logements en cours d'étude de démolition



25

marchés passés

dont 18 travaux, 5 services, 2 fournitures

Projets livrés en 2023

Lotissement de la Garenne BRESSE VALLONS

- 8 logements collectifs
- 10 logements individuels
- Maître d'œuvre / Architecte : Atelier Grégoire Magnien
- Coût : 3,098 M€
- Démarrage des travaux : Décembre 2021
- Livraison : Octobre 2023



Le Petit Pont TOSSIAT

- 4 logements individuels et 4 collectifs
- 6 logements collectifs HAISSOR
- Maître d'œuvre / Architecte : Art'Bel Architectes Associés
- Coût : 2,18 M€
- Démarrage des travaux : Mars 2021
- Livraison : Mars 2023



Les Ayes SAINT-JUST

- VEFA
- 4 logements individuels
- Architecte : COREAR
- Promoteur : 3JCI
- Coût : 3,041 M€
- Démarrage des travaux : Octobre 2021
- Livraison : Novembre 2023



Peupliers BOURG-EN-BRESSE

- 24 logements collectifs
- Maître d'œuvre : SETA
- Architecte : Christophe PASDELOUP
- Coût : 1,07 M€
- Démarrage des travaux : Mai 2022
- Livraison : Mai 2023



Projets en cours de réhabilitation

23^{ème} RI BOURG-EN-BRESSE

- 24 logements collectifs
- Maître d'œuvre : COSINUS
- Architecte : Art'Bel Architectes Associés
- Coût : 2,959 M€
- Démarrage des travaux : Octobre 2023
- Livraison prévue : Mars 2025



Logements en cours de construction

En Rama VIRIAT

- 32 logements individuels et collectifs
- Maître d'œuvre / Architecte : Atelier Grégoire Magnien
- Coût : 4,340 M€
- Démarrage des travaux : Décembre 2021
- Livraison prévue : Novembre 2025



Les Ayes SAINT-JUST

- VEFA
- 16 logements collectifs
- Architecte : COREAR
- Promoteur : 3JCI
- Coût : 2,936 M€
- Démarrage des travaux : Octobre 2022
- Livraison prévue : Mars 2024



Fontanel Green Mood BOURG-EN-BRESSE

- VEFA
- 10 logements collectifs
- Maître d'œuvre : Archigroup
- Architecte : Fontanel Immobilier
- Coût : 2,093 M€
- Démarrage des travaux : en cours
- Livraison prévue : fin 2^{ème} semestre 2025



Les Jardins de Bellis BOURG-EN-BRESSE

- VEFA
- 6 logements individuels et collectifs
- Maître d'œuvre : GERU Architectes
- Architecte : Nexity
- Coût : 1,023 M€
- Démarrage des travaux : en cours
- Livraison prévue : mai 2024



Entretien et maintenance du parc

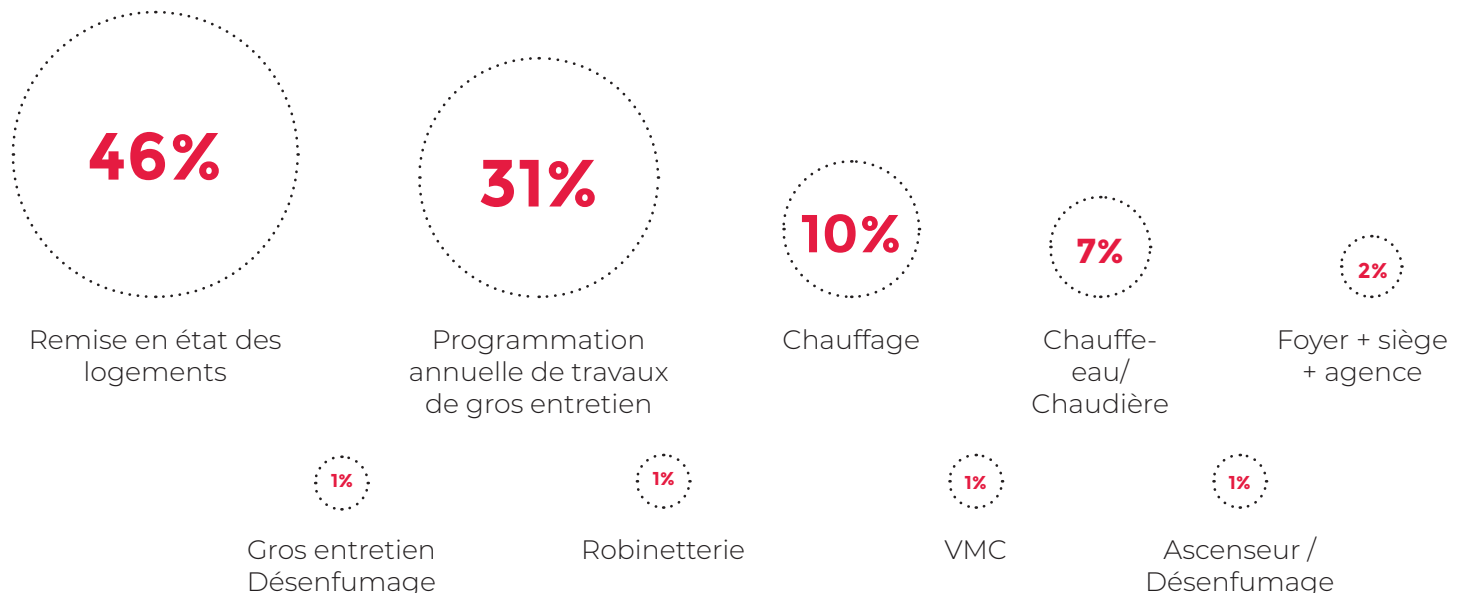
2 909 552€

dépensés en 2023 pour le gros entretien

1 120 655 €

dépensés en 2023 pour l'entretien courant

Répartition des dépenses de gros entretien



ZOOM SUR

Groupe 150

Située à côté du futur siège de GBH et au sein du quartier du Pont des Chèvres, l'opération de réhabilitation du Groupe 150 a débuté en février 2023 et les travaux sont prévus sur une durée de 3 ans.

189 logements sont concernés par cette rénovation : isolation des murs, remplacement des ascenseurs, des parties communes, des pièces humides dans les logements, des abords également de la résidence...

Le budget de cette opération est de : 10 700 000€.



L'inclusion au sein de nos chantiers

6 chantiers concernés :

- 55 Maginot
- 63 Maginot
- Pallordet
- Groupe 150
- Cours Gaillard
- 23^{ème} RI

9 616 heures d'insertion réalisées sur 2023



AFFIRMER L'ÉGALITÉ HOMMES/FEMMES

Collaborateurs

Chiffres au : 31/12/2023



118 Collaborateurs

108 salariés de droit privé
10 de droit public
65 femmes et 53 hommes



16 Arrivées

12 Départs



13,51% Taux d'absentéisme

soit un volume de 4 011 jours non-travaillés



Formations

Bénéficiaires : 158
Heures : 1 430,5
Budget : 74 619€



Répartition des collaborateurs

- 5 Direction Générale
- 9 Direction Développement et Patrimoine
- 13 Direction Financière et Informatique
- 10 Direction ressources
- 81 Direction Clientèle et Proximité

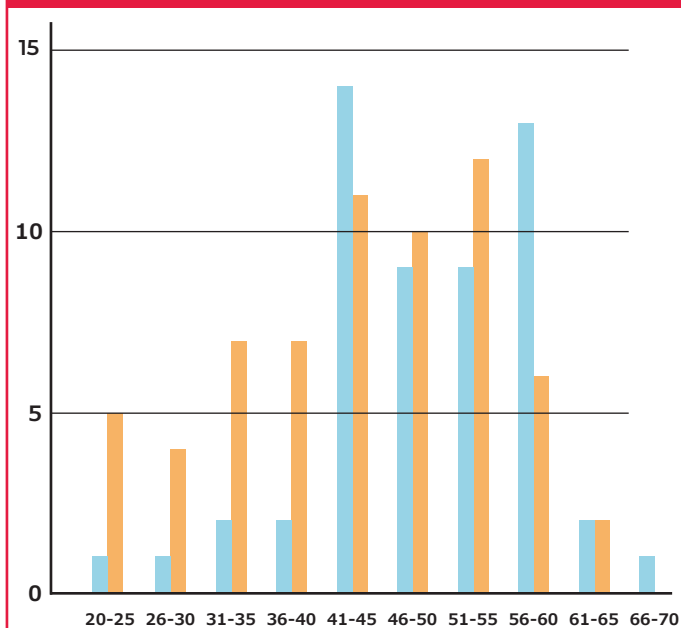


Zoom

Présence féminine appuyée.

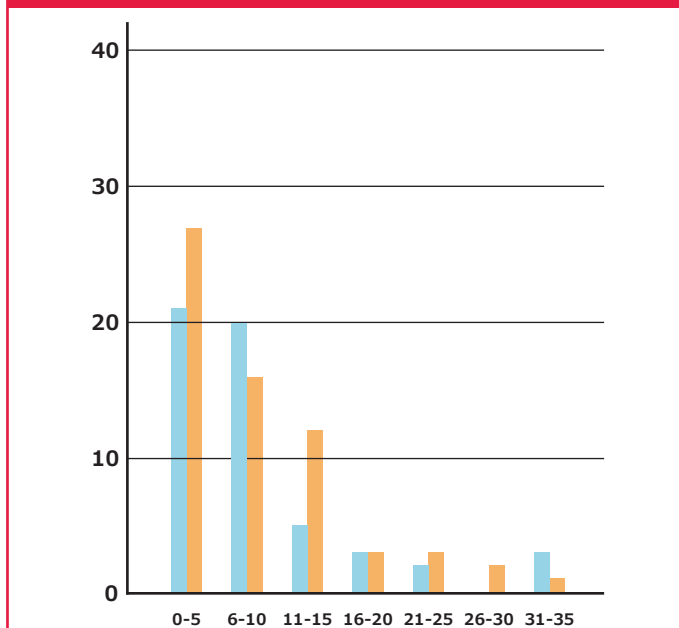
Structure inclusive : 9,83% des collaborateurs ont un handicap reconnu par le monde du travail, soit 11 collaborateurs de l'office.

Pyramide des âges



Hommes Femmes

Pyramide de l'ancienneté



Hommes Femmes

ZOOM SUR

Point RGPD

Audit lancé en septembre 2021, Anaxia Conseil a établi un rapport sur l'état des lieux en conformité pour Bourg Habitat préconisant 68 traitements inscrits au plan d'actions. Après deux ans de démarche, le plan d'actions présente 101 traitements. En septembre 2023, 75% des traitements ont été soldés.

L'ensemble des directions est concerné et chacune a des actions à mener dans son champ d'action.

De nombreuses procédures importantes ont été réalisées :

- AIPD (Analyse d'Impact relative à la Protection des Données réalisées cette année)
- Gestion de la demande en location
- Gestion du renouvellement urbain
- (Pré) contentieux des impayés et accompagnement social
- (Pré) contentieux des troubles locatifs et accompagnement social
- Vote électronique pour les élections des représentants des locataires
- Vote électronique pour les élections des représentants du personnel
- Capteurs - Sonde - Compteurs communicants
- Mise en place de la procédure sur la gestion de violation de données à caractère personnel
- Mise en place de la procédure permettant aux personnes concernées d'exercer leurs droits
- Mise en place d'une procédure en cas de contrôle de la CNIL

L'objectif est d'atteindre la conformité RGPD au plus tard en 2024.



Le calendrier de l'Avent

Afin d'accompagner la fin d'année 2023, un calendrier de l'Avent interactif est déployé entre le 1^{er} et le 24 décembre à l'ensemble des collaborateurs.

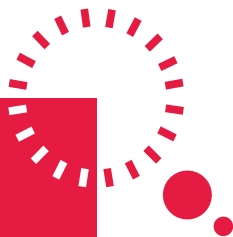
Différentes actions ont été menées pour permettre de l'interaction entre les acteurs :

- Election des bureaux les mieux décorés
- Election des Pulls Moches de Noël
- Panier de fruits
- Crêpes

Ces différents moments ont permis de favoriser les échanges, les partages entre collègues et les temps de convivialité au sein de l'Office.



RÉSULTATS FINANCIERS



Chiffres-clés

au 31/12/2023

- 25 481 391€ de chiffre d'affaires en 2023
24,7M€ perçus au titre des loyers en 2023
- 1 225 527€ de résultat net en 2023
- 17,85M€ d'emprunts levés
- 10 939 factures réglées pour un montant de 25,47M€



Les loyers

Le loyer moyen (hors charges) est de 382€.

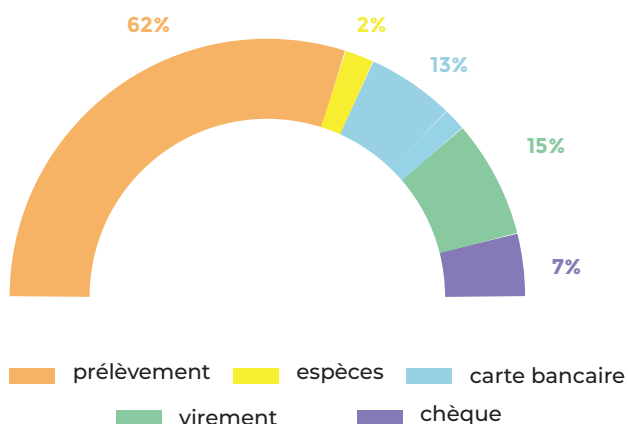
Le Conseil d'Administration a voté une augmentation des loyers de +3,6% à compter du 1^{er}/01/2023.

En 2023, la RLS représente une perte nette de recette de 1,15 millions d'euros pour Grand Bourg Habitat.

Au 31 décembre 2023, **1 509 dossiers d'impayés étaient en cours pour un montant de 3 390 649€.**

En 2023, **2 783 relances ont été envoyées, 434 mises en demeure, 492 échéanciers ont été formalisés dont 142 pour la régularisation de charges ou/du réchauffage de l'eau.**

Répartition des règlements en %



Que fait Grand Bourg Habitat avec 100€ de loyer ?

- 29€ pour le remboursement des emprunts
- 16€ pour le versement des salaires et charges non récupérables
- 11€ pour l'entretien du patrimoine
- 6€ pour les pertes de loyers et charges
- 10€ pour le paiement des taxes foncières
- 15€ pour le remboursement des intérêts de la dette
- 13€ pour les services extérieurs frais de gestion

Bilan financier 2023

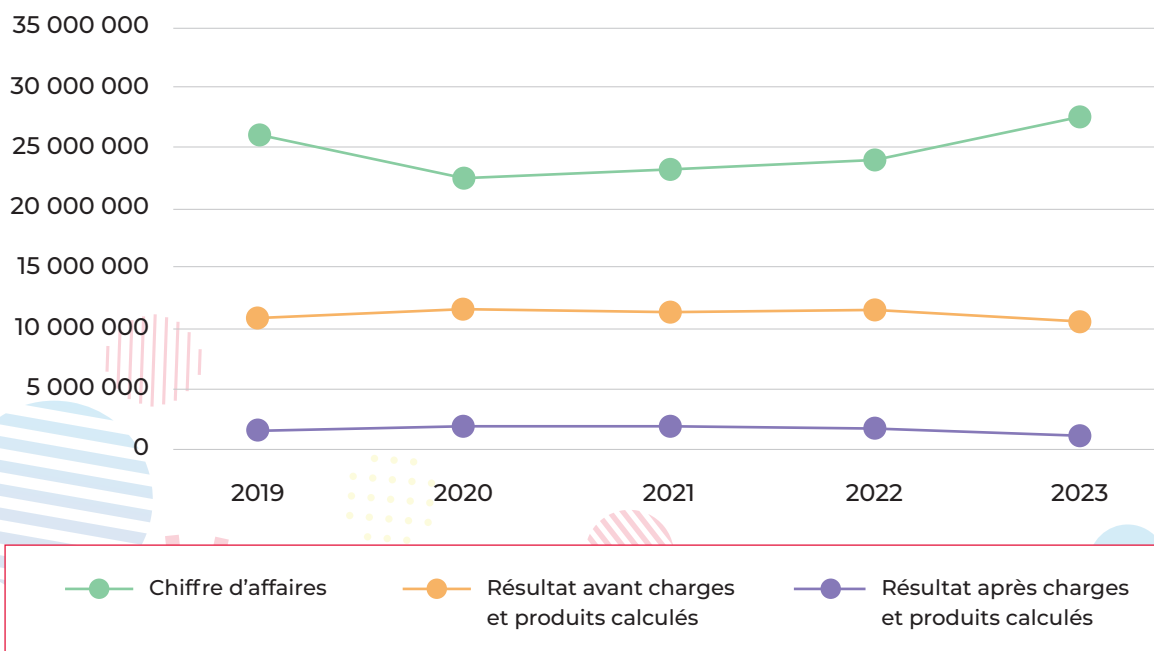
ACTIF	2023	2022	PASSIF	2023	2022
Immobilisations incorporelles	1 087 059	1 163 146	Dotations et réserves	40 965 960	39 003 418
Immobilisations corporelles	227 970 749	228 904 496	Report à nouveau	17 741 099	18 162 046
Immobilisations corporelles en cours dont terrain aménagés, loués	13 607 149	10 212 726	Résultat de l'exercice	1 225 527	1 541 439
Immobilisations financières	201 714	201 592	Subventions d'investissements	51 710 756	46 742 286
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	242 866 672	240 481 960	TOTAL CAPITAUX PROPRES	111 643 343	105 439 189
Stock et encours	858 147	588 460	Provisions	1 185 311	2 136 720
Fournisseurs débiteurs	363 699	1 221 899	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 185 311	2 136 720
Créances d'exploitation	16 068 041	11 384 802	Dettes financières	181 746 142	177 896 387
Créances diverses	1 513 974	1 453 094	Crédit et ligne de trésorerie	-	7 387 463
VMP	168 613	10 181 286	Clients créditeurs	492 921	96 998
Disponibilités	39 953 263	25 701 577	Dettes d'exploitation	3 958 962	4 040 896
Charges constatées d'avance	120 160	132 657	Dettes diverses	1 776 215	1 446 042
TOTAL ACTIF CIRCULANT	59 045 899	50 653 690	Produits constatés d'avance	1 109 678	79 503
Charges à répartir sur plusieurs années	-	-	TOTAL PASSIF CIRCULANT	189 083 918	183 559 826
TOTAL ACTIF	301 912 571	291 145 735	TOTAL PASSIF	301 912 571	291 145 735

Compte de résultat 2023

CHARGES	2023	2022
Achats de marchandises	12 073 111	10 171 471
Impôts et taxes	4 221 334	4 129 264
Charges de personnel	4 919 510	5 224 524
Dotations amortissements	10 410 910	10 538 205
Autres charges courantes	162 397	348 040
CHARGES D'EXPLOITATION	31 787 262	30 411 504
Charges financières	4 224 668	2 158 450
Charges exceptionnelles	570 265	1 607 794
TOTAL DES CHARGES	36 582 196	34 177 748
EXCÉDENT	1 225 527	1 541 439

PRODUITS	2023	2022
Ventes de patrimoine & Charges refacturées	7 083 932	6 060 183
Loyers et Accession	24 655 692	23 488 534
Prestations de services	98 005	671 903
SOUS TOTAL PRODUITS ACTIVITÉS	31 837 629	30 220 620
Production stockée et immobilisée	336 489	- 243 181
Subventions d'exploitation	84 630	223 880
Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions	1 090 307	767 845
Autres produits de gestion courante	65 236	378 388
Produits financiers	963 939	399 480
Produits exceptionnels	3 429 494	3 972 154
TOTAL DES PRODUITS	37 807 724	35 719 187

Résultat des 5 derniers exercices





AMÉNAGER
CONSTRUIRE
LOGER
SATISFAIRE

