

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2024
ÉDITION

SOMMAIRE

Qui sommes-nous ?

04

- En quelques chiffres
- Organigramme 2024
- Patrimoine implanté sur 30 communes
- Les instances de gouvernance
- Vie sociale de l'organisme
- Nos locataires
- La vacance
- La proximité, au coeur des actions de GBH

Les temps forts 2024

08

- Les temps forts 2024
- ZOOMS

GBH au service des locataires

18

- Notre patrimoine
- L'activité de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements
- ZOOMS

GBH au service des territoires

22

- Constructions et réhabilitations
- Projets livrés en 2024
- Projets en cours de réhabilitation
- Logements en cours de construction
- Entretien et maintenance du parc
- ZOOM

Affirmer l'égalité hommes/femmes

27

- Collaborateurs
- Pyramide des âges
- Pyramide de l'ancienneté
- ZOOM

Résultats financiers

29

- Chiffres-clés
- Les loyers
- Bilan financier 2024
- Compte de résultat 2024
- Résultat des 5 derniers exercices

Directeur de la publication : Thomas LE GALL

Conception - rédaction : Grand Bourg Habitat

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

Imprimé en 250 exemplaires par : Imprimerie Comimpress - Juillet 2025

ÉDITO

2024 est une année importante pour Grand Bourg Habitat, un des points culminants de nos investissements avec le lancement des grands projets de réhabilitation et de construction qui vont parachever le plan stratégique de patrimoine de l'Office, initié en 2017. A ce titre, le démarrage du projet de cité-jardins contemporaine, qui va métamorphoser le quartier des Venues avec sa réhabilitation de 95 logements et la production de 100 nouveaux, et qui sera livrée en 2027. Le lancement du programme Alphonse Mas, avec la réhabilitation complète de 96 logements, celui du Pré Neuf, avec 140 logements réhabilités et la poursuite du renouvellement urbain du Pont des Chèvres, illustrent également la politique ambitieuse et vertueuse initiée par Grand Bourg Habitat.

Par ailleurs, l'Office a accueilli un nouveau directeur général, Thomas LE GALL. Sous son impulsion et celle du Comité de Direction, de nombreux projets et réflexions ont été lancés, permettant de dégager 4 axes stratégiques, qui sont le fil conducteur de l'action des collaborateurs de Grand Bourg Habitat pour les années à venir :

- Favoriser la connaissance mutuelle, la transversalité et la coordination au sein des équipes de Grand Bourg Habitat ;
- Améliorer le confort et la qualité de vie des locataires ;
- Produire et entretenir des constructions et des réhabilitations pérennes et vertueuses ;
- Assurer une maîtrise et une gestion efficiente des crédits budgétaires.

Ces axes s'insèrent dans un projet d'entreprise qui a été initié mi-2024 dans une démarche collaborative, visant à renforcer le bien-être au travail des collaborateurs, vecteur central de la performance de Grand Bourg Habitat.

Les chantiers au sein de l'organisation de Grand Bourg Habitat permettront au fil des mois de consolider l'Office de Grand Bourg Agglomération dans sa capacité à déployer la feuille de route du Conseil d'Administration, fondée sur la fabrique d'un service publique de l'habitat.

Habitabilité, durabilité, mixité et solidarité, sont les valeurs fortes qui innervent l'ensemble de l'action de Grand Bourg Habitat, tant dans sa politique patrimoniale que dans son action du quotidien au service des locataires et du territoire.



© Corinne Bertrand

Isabelle MAISTRE,
Présidente de l'Office



© Corinne Bertrand

Thomas LE GALL,
Directeur général

QUI SOMMES-NOUS ?

Acteur local incontournable depuis sa création en 1929, Grand Bourg Habitat est l'Office Public de l'Habitat du bassin de l'agglomération de Bourg-en-Bresse. En tant que bailleur social, Grand Bourg Habitat assure une mission de service public et d'intérêt général. Son ambition est de proposer des logements de qualité à des loyers abordables pour tous les ménages qui rencontrent des difficultés pour se loger dans le contexte actuel.

Actif dans son secteur d'activité, Grand Bourg Habitat est membre de l'Aura-Hlm 01, association des bailleurs de l'Ain, créé en mars 2020.

EN QUELQUES CHIFFRES



5 929

équivalent logements
(dont 5 435 logements
et 494 foyers)



11 968

locataires



127

collaborateurs



26 228 695€

de CA



PATRIMOINE IMPLANTÉ

sur 30 communes



478

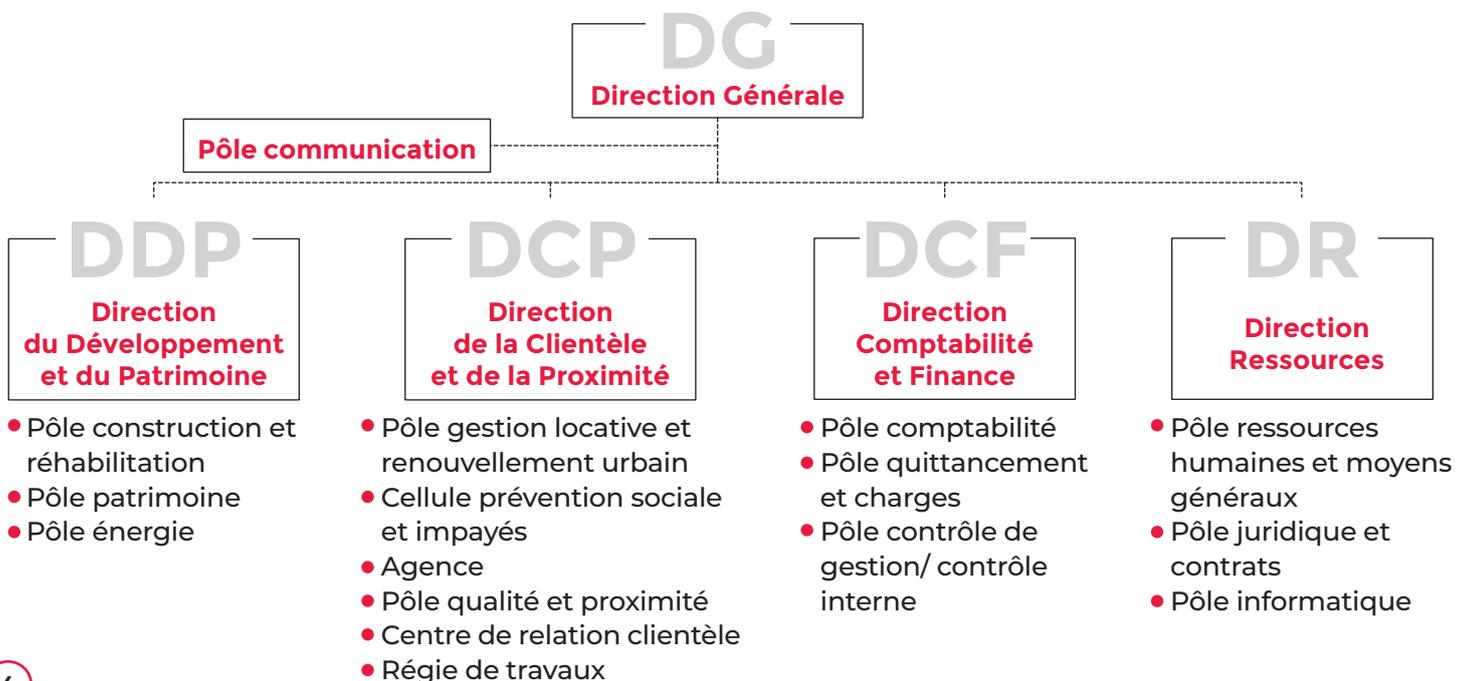
attributions de
logements en 2024



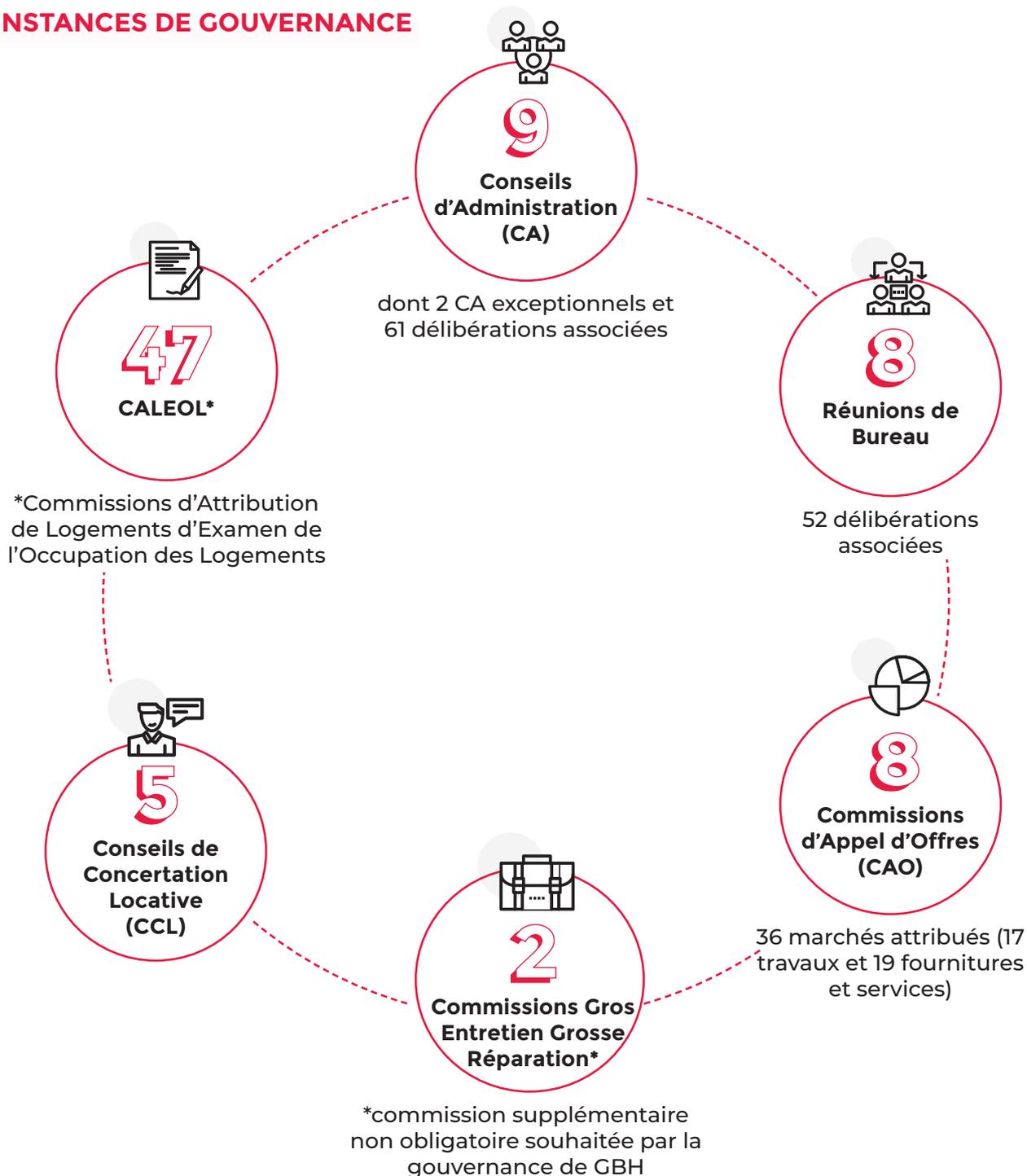
80,4%

de locataires satisfaits

ORGANIGRAMME 2024



LES INSTANCES DE GOUVERNANCE



VIE SOCIALE DE L'ORGANISME

6
Comités Social et Économique (CSE)
3 avenants 2024 :
• 1 avenant pour l'accord NAO
• 1 accord NAO
• 1 accord égalité professionnelle



NOS LOCATAIRES



11 968
OCCUPANTS

soit 4 958 ménages.

Moyenne d'âge d'ancienneté
dans le parc : 10,5 ans

53,63%

de locataires bénéficiant de
l'APL



129

PERSONNES MORALES

Parmi les locataires de G.B.H.:

- 72,2% sont éligibles au PLAI (revenus les plus bas) soit 3 580 ménages
- 22,2% sont éligibles au PLUS soit 1105 ménages
- 4,9% sont éligibles au PLS soit 243 ménages
- 0,6% sont au-delà du PLS soit 30 ménages

Répartition des ménages par âge du titulaire du bail :



LA VACANCE

5,39%

Taux de vacance

dont

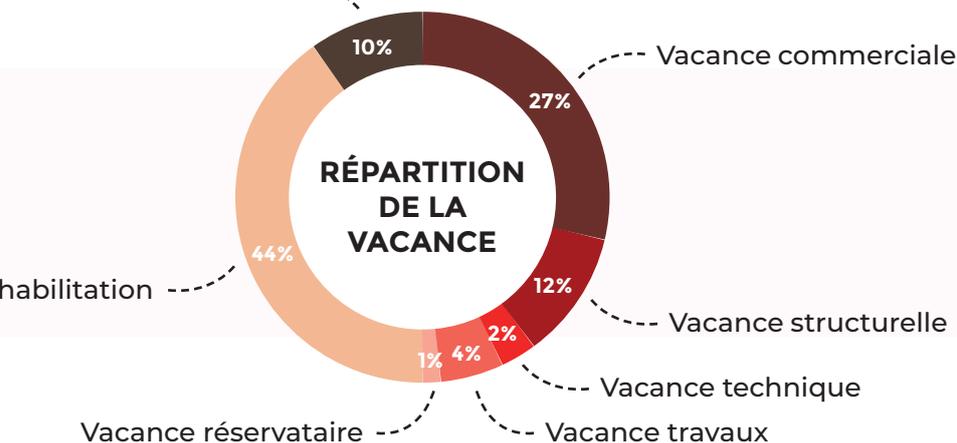
1,43%

de vacance commerciale

517 913€

Coût de la vacance commerciale

Vacance démolition



soit **1 955 827**
de perte financière en
2024

LA PROXIMITÉ, AU COEUR DES ACTIONS DE GBH



45 335

appels au CRC



2 685

interventions de la
régie de travaux



250

visites à domicile suite à
un impayé (162 visites en
pré-contentieux et 88 en
contentieux)



168

visites pour aménagement
logements senior



220

interventions
de médiation

LES TEMPS FORTS 2024

VOEUX 2024

La traditionnelle cérémonie des vœux de Grand Bourg Habitat s'est tenue au Domaine du lac, à Bourg-en-Bresse, le vendredi 12 janvier.

Cette séquence s'est déroulée en trois temps :

- Une introduction en fin de matinée avec la prise de parole d'Isabelle MAISTRE, Présidente de GBH et la première prise de parole du nouveau Directeur Général, Thomas LE GALL, fraîchement arrivé au poste le 5 janvier 2024 ;
- Un repas sous la forme d'un buffet a ensuite été proposé avec un dessert reprenant la forme du logo de l'Office ;
- Un après-midi avec la présence des partenaires de l'Office, la remise de la médaille de l'engagement associatif à Mme Denise DUMONTET et M. Jean MOLLARD, et l'intervention de Laura LANGE, philosophe, qui a pu s'exprimer sur la thématique de la journée "Le bien-être au travail".

Un temps d'échanges avec les collaborateurs a suivi et la journée s'est terminée autour d'un partage de douceurs sucrées.



FORMATIONS HSS

Annoncée à l'Assemblée Générale 2023, la préparation du label HSS est désormais lancée en interne. Les référents HSS sont partis en formation "Piloter un label" et c'est ensuite au tour des différents référents et collaborateurs en lien avec les locataires, d'être formés et sensibilisés à cette démarche.

Objectif affiché : 100% des collaborateurs formés avant l'audit de décembre 2025 !



ATELIERS CESF

Dans la continuité des premiers ateliers “Comprendre sa facture de loyer”, les CESF de l’Office ont proposé à une dizaine de locataires de leur expliquer les éléments présents sur leur quittance, les différentes variations possibles et ainsi, répondre à leurs questions.

Le retour des participants est positif : chacun est reparti avec une vision plus précise de sa quittance de loyer mensuelle.



CAFÉ RÉFÉRENT HSS

Au sein du label HSS, la communication tient une place importante et la création de temps d’échanges tous les trimestres est souhaitée.

Le 1^{er} café référent HSS, en présence de tous les référents métier, s’est déroulé le 8 février 2024. La présentation des résultats clé et des différents supports de communication, dont la Gazette HSS, a été partagée à l’équipe HSS.



ATELIER SENIOR POUR L'AIDE AU NUMÉRIQUE THÈME “LES RISQUES LIÉS À RISQUE”

En lien étroit avec les jeunes d’Uniscité, des ateliers numériques destinés aux plus de 60 ans sont organisés sur le 1^{er} semestre de chaque année.

Chaque mois, un atelier a lieu à l’agence de Brou généralement et permet à une dizaine de nos locataires senior d’être sensibilisés à l’informatique et à internet. Ces ateliers sont gratuits et sur inscription uniquement auprès du Centre Relations Clients.



VISITE DU LOGEMENT TÉMOIN SITUÉ 23^{ÈME} RI

Le 23 février 2024 de 11h à 17h, une équipe de l’Office a accueilli des locataires demeurant rue Jemmapes Solférino (groupe 23^{ème} RI) lors d’une permanence pour qu’ils puissent visiter le logement témoin.

Pour l’occasion, les participants ont découvert les travaux prochainement réalisés dans leurs logements. Ce temps d’échanges a permis de répondre aux dernières interrogations.



USBPA : ACTIVITÉ SPORTIVE POUR NOS JEUNES LOCATAIRES

Comme chaque année, Grand Bourg Habitat organise un jeu concours pour les enfants des locataires âgés de 8 à 12 ans. En lien étroit avec nos partenaires sportifs (JL Bourg Basket, USBPA et FFBP 01), des gains sont proposés pour permettre à environ 80 enfants de bénéficier d’une découverte et d’une activité sportive proches de chez eux.

Mercredi 28 février, 10 enfants ont bénéficié d’un entraînement en compagnie de quelques joueurs professionnels, d’une séance de dédicace et de la découverte du stade Verchère. La remise de goodies a couronné cette demi-journée. En parallèle, les gagnants ont participé au dernier match de la saison qui s’est déroulé du 5 avril. Les enfants et leurs accompagnants étaient ravis.



FORMATIONS HSS

Les formations HSS se sont poursuivies avec deux nouvelles sessions menées en mars 2024, regroupant l'ensemble des métiers de GBH par groupe de 15 personnes environ.

Les retours sont positifs : chacun a pu mesurer les besoins des seniors et leurs contraintes liées à la vieillesse.



RÉUNION RÉHABILITATION AVEC LES LOCATAIRES DE MOULIN DE BROU

Le projet de réhabilitation de la résidence Moulin de Brou approchant, une réunion d'information destinée aux locataires de ce lieu s'est déroulée le 7 mars 2024.

Ce temps d'échanges a permis aux locataires de découvrir les travaux envisagés, le planning des travaux et d'obtenir les réponses à leurs questions pour appréhender le mieux possible ces évolutions.



ATELIER SENIOR POUR L'AIDE AU NUMÉRIQUE THÈME "GÉRER SA BOÎTE MAIL"

Le second atelier Senior pour l'aide numérique a accueilli une petite dizaine de personnes.

La gestion de sa boîte mail était le cœur de cette formation et a permis à certains de s'initier à cette pratique.



JOB DATING AVEC NOTRE PARTENAIRE JL BOURG

Pour la 3^{ème} année consécutive, Grand Bourg Habitat a participé au Job Dating organisé par son partenaire, la JL Bourg Basket.

Les équipes RH de Grand Bourg Habitat ont pu échanger, partager et recueillir des candidatures pour les différents métiers en attente de recrutement au sein de l'Office.

Une belle journée pour notre équipe !



ACTION #JAGISJEPLANTE EN PARTENARIAT AVEC L'USBPA ET UNISCITÉ

Dans le cadre du dispositif «J'agis, Je plante», l'USBPA, la ville de Bourg-en-Bresse, Uniscité et Grand Bourg Habitat ont souhaité profiter de la présence du mobilitour sur le fanpark de Bourg lors du Tour de France 2024 pour associer le monde sportif à l'un des projets de plantations.

Ce mercredi 20 mars, le long du chemin de la Providence, les sportifs de l'USBPA et les jeunes d'Uniscité ont planté une haie champêtre d'une soixantaine de mètres ainsi que 9 pommiers de variétés anciennes locales comme la « croque de Bresse ». Grand Bourg Habitat s'est naturellement associé à cette démarche.



SENSIBILISATION TRUCK SOLIHA

Le mardi 26 mars 2024, Grand Bourg Habitat a accueilli le truck SOLIHA sur le secteur Croix Blanche et Terre des Fleurs. A la Croix-Blanche, 11 personnes se sont présentées le matin et l'après-midi, sur le secteur de Terre des Fleurs, seulement 4.

Les participants ont découvert l'aménagement possible et les avantages liés à ces ajustements.



GRAND RENDEZ-VOUS DE L'EMPLOI GRAND BOURG AGGLOMÉRATION

Grand Bourg Agglomération a organisé son Grand rendez-vous de l'Emploi, le 11 avril.

De nombreux partenaires ont été conviés dont Grand Bourg Habitat. De nombreuses offres d'emploi ont été proposées, notamment aux étudiants.



JEU CONCOURS JL

Après l'USBPA, c'est au tour des gagnants du jeu concours pour les actions liées à la JL de participer le 18 avril à l'entraînement des joueurs professionnels du club.

10 enfants ont participé et reçu les cadeaux liés à leurs gains :

- Remise des objets publicitaires JL ;
- Goûter et remise des places pour le match du dimanche 21 avril à 16h30 (JL/ Strasbourg) ;
- Visite du club ;
- Installation en tribune pour assister à l'entraînement des joueurs.



3^{ÈME} ATELIER SENIOR POUR L'AIDE NUMÉRIQUE THÈME "UTILISER WHATSAPP"

Le troisième atelier Senior pour l'aide numérique a une nouvelle fois accueilli une petite dizaine de personnes.

L'utilisation de l'application WhatsApp était l'objet de l'atelier et a permis à chaque participant une prise en main et une meilleure connaissance de ce réseau social.



LES KITS DE BIENVENUE BEABA

Dans le cadre du partenariat qui lie GBH et BEABA, l'Office a décidé de proposer en phase de test, des kits de bienvenue aux parents de jeunes enfants âgés de moins de 3 ans. Cette offre est réservée aux nouveaux locataires de l'Office.

A l'occasion de l'emménagement de nouvelles familles sur les communes de St-Just et de Bresse-Vallons, 6 kits ont été remis.

Ce cadeau de bienvenue comporte :

- 1 baignoire (dimensions : 82 x 55 x 29 cm (l x L x h)
- 1 coffret repas Duralex (composé d'une assiette avec ventouse, d'un bol et d'un gobelet en verre)
- 1 pot ergonomique.



INAUGURATION BRESSE-VALLONS (CRAS)

Ce mois de mai a vu l'inauguration des nouveaux logements situés à Bresse-Vallons, plus précisément à Cras-sur-Reyssouze. Elle s'est déroulée le 27 mai en présence des élus de la commune, de la Présidente de GBH, des partenaires tels qu'Action Logement et Grand Bourg Agglomération. Cette opération dénommée «Lotissement de la Garenne», a permis la création de 18 logements. Des lots ont également été proposés à la vente.

Un temps convivial a ensuite été proposé aux partenaires et aux locataires présents.



JOURNÉE DU 30 MAI : RESTITUTION DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION LOCATAIRES ET ATELIERS WORLD CAFÉ

Une demi-journée destinée au personnel s'est déroulée à la Bodega du stade Verchère avec comme objet :

- La restitution au personnel de l'enquête satisfaction menée auprès de nos locataires en 2023 ;
- Des ateliers de travail sur 6 thématiques sous la forme de "Worldcafé" qui a permis de définir les prochains projets de travail pour des applications destinées aux locataires.

Une journée riche, qui a permis à chacun de s'exprimer, de mettre en avant ses attentes et de déterminer les prochains travaux à mener.

Ce temps a marqué aussi le lancement du projet d'entreprise qui se définit avec un axe orienté locataires, un prochain axe sera centré sur les collaborateurs de l'Office.



4^{ÈME} ATELIER SENIOR POUR L'AIDE NUMÉRIQUE THÈME "PERFECTIONNEMENT INFORMATIQUE"

Le dernier atelier Senior pour l'aide au numérique s'est déroulé le 31 mai et a traité du perfectionnement informatique.

Accompagnés des équipes d'Unis-Cité, les participants ont pu affiner leur pratique et leurs connaissances.



CHALLENGE MOBILITÉ

Chaque année, en juin, la Région AURA organise un challenge mobilité qui permet aux différentes entreprises et administrateurs de proposer à leurs collaborateurs, de venir au travail en utilisant un autre moyen de transport que la voiture.

Des solutions de gratuité sont proposées et des bulletins de participation sont disponibles pour que chacun puisse indiquer le ou les modes de transport utilisés et les kilomètres parcourus.

Une solution qui met en évidence les différentes possibilités de transport. 6 collaborateurs ont complété le bulletin et ainsi, partagé leur expérience !



FORUM DU LOGEMENT POUR LES JEUNES

En tant que partenaire de la Mission Locale Bresse Dombes Côtière et de l'USB, Grand Bourg Habitat a souhaité participer au forum du logement des jeunes afin d'accompagner et de soutenir les jeunes que la Mission Locale accompagne.



PANNEAUX FEDER SUR LES SITES PEUPLIERS ET 63 MAGINOT

Dans le cadre des réhabilitations et en lien avec les subventions obtenues, l'Office informe les locataires et les habitants des aides obtenues et des financeurs présents.

L'information a été diffusée grâce à la pose de panneaux pour le programme des Peupliers et celui situé au 63 avenue Maginot.

Une fois les travaux terminés, une plaque rappelant l'origine du financement est apposée sur la façade des bâtiments concernés.



INAUGURATION ST-JUST

Le 10 juin 2024 s'est tenue l'inauguration des logements situés à St-Just.

Cette construction a permis à 20 logements de voir le jour et cet évènement fut l'occasion de valoriser et d'inaugurer ce nouveau bâtiment en présence du maire de la commune, Patrick LEVET, des partenaires de l'opération tel que le Département de l'Ain grâce à la présence de M. FLOCHON.

Isabelle MAISTRE, présidente de GBH, a coupé le ruban en leur compagnie et a remercié les équipes et l'architecte de l'opération, COREAR.



ATELIERS CESF

Les Conseillères en Economie Sociale et Familiale de l'Office ont continué leur travail d'accompagnement auprès des locataires et ont proposé le 26 juin, un nouvel atelier "Comprendre sa facture de loyer".

L'association ALFA 3A était également présente pour répondre aux questions et orienter les locataires sur leurs situations personnelles.



ATELIER CESF ET RETOUR ENQUÊTE SATISFACTION

Une dernière session des ateliers proposés par les CESF de l'Office s'est tenue le 2 juillet, à l'agence de Brou avec 12 nouveaux locataires présents, venus des secteurs de Brou et de la Reyssouze.

Une enquête de satisfaction a été menée en parallèle pour recueillir les impressions, le ressenti des participants à ces ateliers.

Les résultats sont très positifs :

- 66 participants ;
- 50 répondants à l'enquête ;
- 100% des répondants ont apprécié l'accueil ;
- 92% sont satisfaits du contenu de l'atelier ;
- 90% d'entre eux soulignent la très bonne qualité d'écoute des CESF de Grand Bourg Habitat ;
- 98% d'entre eux ont trouvé les supports compréhensibles et adaptés ;
- Les participants savent désormais lire leur quittance de loyer.



QUESTIONNAIRE QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Dans le cadre du projet d'entreprise lancé en mai dernier, une approche interne est déployée. Avant l'audit RPS, prévu pour fin 2024, une enquête Qualité de Vie au Travail est transmise par mail aux collaborateurs de l'Office. Les résultats ont été finalisés et présentés au personnel pour l'Assemblée Générale de septembre.



Qualité de Vie au Travail

Taux de participation :

- Membres du CODIR : 100%
- Managers : 91%
- Collaborateurs : 76%

Les mots-clés :



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU PERSONNEL

Comme chaque année, le personnel de GBH a pu assister à son Assemblée Générale.

C'est en car que les collaborateurs ont rejoint le lieu prévu pour cette journée, La Plaine Tonique à Montrevel-en-Bresse.

Au programme :

- Matinée : les chiffres-clés, les étapes des projets menés depuis le 30 mai ou encore, les résultats du questionnaire Qualité de Vie au Travail avec un temps d'échanges en fin de matinée ;
- La pause méridienne avec un buffet déployé à l'extérieur ;
- Des ateliers en lien avec la Qualité de Vie au travail sous l'animation de Benoît Fedry.

Le retour au Siège s'est effectué en car à nouveau et a clôturé cette journée.



REMISE DE LA COLLECTE VÊTEMENTS/ JOUETS TREMPLIN

Dans le cadre du partenariat entre l'Office et GBH, une collecte de jouets et de vêtements s'est déroulée avant l'été au siège, à l'agence et à la régie de travaux.

En octobre, la remise s'est déroulée en présence de GBH, de Tremplin. 65 kg ont été remis à Tremplin et à ses bénéficiaires.

Une opération renouvelée chaque année au sein de l'Office !



COPIL HSS

En vue de préparer l'obtention du label HSS prévue pour fin 2025, un COPIL HSS s'est tenu sur deux jours et a permis de présenter les différents axes de travail selon les métiers et de valider la note de cadrage du projet.

Un travail d'équipe mené sous la houlette du COPIL HSS !



RÉCEPTION DES EPI DE LA DDP

Au sein de Grand Bourg Habitat, la sécurité des locataires et des collaborateurs est un sujet central.

L'ensemble de l'équipe de la Direction du Développement et du Patrimoine a reçu ses Équipements de Protection Individuel, floqués aux couleurs de GBH, ce qui garantit la sécurité et renforce la visibilité des équipes sur le terrain.



COMITÉ DE FLEURISSEMENT

Chaque année, GBH est partenaire du Comité du fleurissement burgien. Les bénévoles du Comité déambulent entre fin juillet et début août dans les rues de Bourg-en-Bresse pour découvrir les plantations de chacun.

Les locataires de l'Office fleurissent régulièrement leurs balcons et font partie des heureux gagnants lors de la cérémonie de remise des prix qui se tient chaque année, au mois de novembre.



INTERVIEW DU PÔLE ÉNERGIE DE GBH POUR ELAX

Depuis 2022, GBH travaille avec Elax pour proposer à ses locataires de faire des économies sur leurs consommations d'eau.

Afin de valoriser ce lien, Yves Galiègue, le responsable Energie de GBH, a répondu aux questions d'ELAX sous la forme d'une interview qui a été largement diffusée et relayée sur les réseaux sociaux.

Un beau partenariat vertueux et bénéfique pour tous !



ZOOM SUR

LA SC AMPLITUDES

Dès 2018, en réponse à la loi ELAN, Grand Bourg Habitat a entamé un rapprochement avec Ardèche Habitat, MACON 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 de l'année 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.



2024 a permis de déployer la nouvelle feuille de route définie pour la Société de Coordination selon **3 axes stratégiques, 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 efficience ;
- Préserver nos structures, tout en répondant aux obligations réglementaires.

L'ensemble de ces projets seront déployés au cours de ces prochaines années.

LA SC AMPLITUDES EN QUELQUES CHIFFRES



35 072

logements



74 456

locataires



640

collaborateurs



400 000€

capital social

ZOOM SUR

ÉVÉNEMENTS INTERNES

CHANDELEUR

Un temps "crêpes" et dégustation s'est déroulé sur la pause méridienne. Ce fut l'occasion de partager et d'échanger entre collègues autour de cet instant sucré !



MARATHON DES ENTREPRISES

2024 signe le retour de GBH au marathon des entreprises qui se déroule à Viriat, chaque année.

L'équipe de 6 collaborateurs s'est classée 110^{ème} sur les 250 équipes inscrites ! Bravo !

Une belle performance et une participation qui devrait se renouveler dès 2025 !



SEMAINE QVT

A l'occasion de la Semaine Qualité de Vie au Travail, deux entraînements ont été organisés avec les coachs sportifs de l'USB afin de pratiquer une activité sportive et du renforcement musculaire, dans la même salle que les joueurs du rugby burgiens !



LA BURGienne ROSE

A l'occasion de La Burgienne Rose qui s'est tenue à Bouvent, deux équipes ont couru sous la forme d'un relais et 3 collaborateurs ont effectué la marche de 10 km sous les encouragements de leurs collègues !

Une participation de volontaires qui a permis de mettre en avant GBH et ses collaborateurs à l'occasion de cet évènement organisé dans le cadre d'Octobre Rose !



CALENDRIER DE L'AVENT

Décembre 2024 a vu le retour du Calendrier de l'Avent interactif avec ses animations au fil du mois. Quelques évènements ont ponctué cette période :

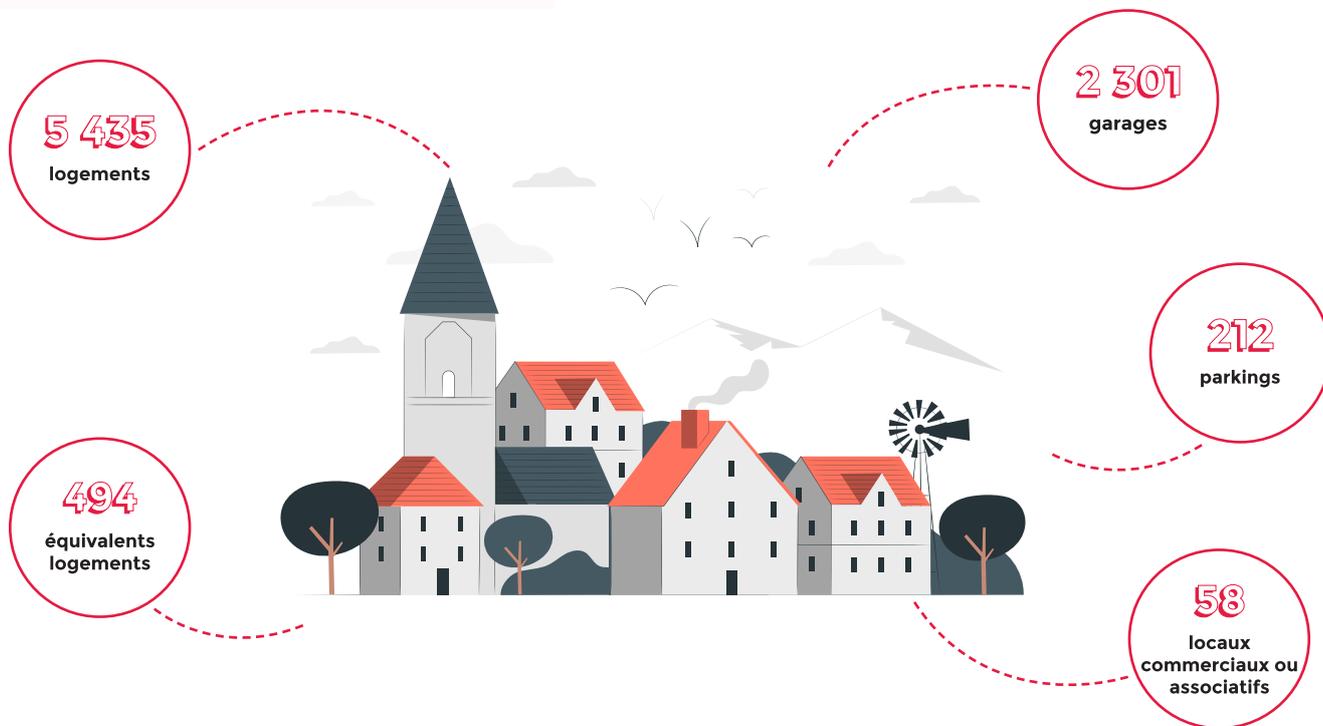
- Le bureau le mieux décoré ;
- Le Café de Noël proposé à tous au Siège ;
- La dégustation du chocolat à l'Agence avec un temps convivial autour de la fontaine de chocolat ;
- La journée Pull moche de Noël.

Une fin d'année sous les couleurs de Noël !



GBH AU SERVICE DES LOCATAIRES

NOTRE PATRIMOINE (AU 31/12/2024)



L'ACTIVITÉ DE LA CALEOL



47

Commissions d'attribution



1 488

Dossiers présentés

648 propositions de logement



478

Attributions réalisées

439 logements collectifs
39 logements individuels (pavillon)



74%

de logements acceptés



5,84%

Taux moyen de rotation (hors échanges de logement)

453 départs et 82 échanges

ZOOM SUR

ACTIONS DE PROXIMITÉ

TAPAJ

Grand Bourg Habitat est en partenariat avec TAPAJ. Dans ce cadre, des jeunes sont intervenus une fois par mois sur le secteur Pré de Brou et tous les mercredis sur le secteur du Pont des Chèvres.

Les interventions des jeunes ont concerné, le ramassage des déchets, le sur-entretien et l'entretien des extérieurs.



COOPÉRATIVE JEUNESSE DE SERVICE - CJS

Pour la 6^{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 soutient ce projet d'éducation à l'entrepreneuriat, qui permet à un groupe de jeunes de 16 à 18 ans de créer leur propre entreprise coopérative éphémère et de la faire fonctionner durant l'été.

Ainsi, durant l'été 2024, Grand Bourg Habitat a proposé aux jeunes de la CJS de participer à 8 chantiers de nettoyage sur Bourg-en-Bresse et ses extérieurs.



ÉCOLE DU CIRQUE

En décembre 2024, Grand Bourg Habitat a apporté son soutien à l'École du Cirque, contribuant à la réussite de leur spectacle de déambulation.



FRANCE TRAVAIL

En juin 2024, Grand Bourg Habitat a apporté son aide à la présence de France Travail dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV). Cette action vise à renforcer l'accès à l'emploi pour les locataires en facilitant la rencontre entre les locataires et les acteurs de l'insertion professionnelle directement au cœur des quartiers.



GRAND BOURG HABITAT, UN ENGAGEMENT FORT TOUT AU LONG DE L'ANNÉE

Grand Bourg Habitat poursuit son engagement pour le confort et la satisfaction des locataires en mettant en place plusieurs initiatives et améliorations sur le territoire.

- **Optimisation des outils de nettoyage :**

Dans un souci d'efficacité et d'ergonomie, quatre nouvelles références de produits ont été ajoutées à la régie de nettoyage. Les outils tels que la pelle aéroport, le sac pour la manutention des mop, et la brosse pour rails d'ascenseur, ont été conçus pour améliorer le confort et la productivité des équipes de nettoyage tout en garantissant des résultats de qualité.

- **Confort des résidents :**

Pour améliorer le quotidien des locataires de la résidence intergénérationnelle, située à Tossiat, le système d'interphonie a été remplacé. Ce nouvel équipement offre un outil plus moderne et pratique, garantissant une meilleure gestion des accès et un confort pour tous les locataires.

- **Améliorations des locaux de proximité :**

Les locaux de proximité situés sur les secteurs du Pressoir et de Jean-Marie Verne ont également bénéficié de travaux d'amélioration. Ces interventions visent à offrir des espaces plus fonctionnels et agréables à vivre pour les équipes de proximité.

- **Événements :**

Grand Bourg Habitat soutient également des événements locaux pour renforcer les liens sociaux. Ainsi, le 29 mai 2024, les médiateurs de Grand Bourg Habitat ont participé à la fête de quartier située sur le secteur Croix Blanche, avec une animation autour d'un tournoi de football. Puis, le 14 juin 2024, le Directeur Général, M. Thomas LE GALL, a participé à la fête des voisins du secteur de Jules Guérin, un moment de convivialité apprécié par tous.

Grand Bourg Habitat s'implique sous de nombreuses formes auprès des locataires et participe aux fêtes de quartier en mettant à disposition des habitants demandeurs des tables pour un support logistique. Ce fut le cas pour la fête de quartier de Jules Guérin qui s'est déroulée le 14 juin 2024. L'Office est convié et peut ainsi renforcer ses liens de proximité. Le maire de Bourg-en-Bresse, Jean-François DEBAT, a pu lui aussi participer à ces événements.

- **Réunions de concertation avec les locataires :**

Des réunions de concertation ont été organisées pour échanger avec les locataires concernant divers désordres. Ces rencontres ont eu lieu sur les secteurs suivants : Tirand, Noisetiers, Lesage et 14 Tulipes, ainsi qu'à Crouy, concernant l'aire de jeux de la ville. Ces échanges permettent d'améliorer constamment la qualité de vie des locataires en apportant des solutions adaptées.

Grand Bourg Habitat continue ainsi de démontrer son engagement pour la qualité de vie des locataires, à travers des améliorations concrètes et des actions de proximité.



POLICE MUNICIPALE

Le 15 octobre 2024, une action de sensibilisation a été organisée à la résidence intergénérationnelle, en partenariat avec la police municipale. Cette intervention visait à informer les locataires sur les risques liés au démarchage abusif et à leur donner les bons réflexes pour se protéger au quotidien.



GRAND BOURG AGGLOMÉRATION - SERVICE DÉCHETS

Une action de communication expérimentale sur la gestion des déchets a été menée sur le secteur Girod de l'Ain, en collaboration avec le service déchets de l'agglomération. Cette initiative vise à sensibiliser les locataires aux bons gestes de tri et à améliorer la propreté des espaces communs.



VILLE DE BOURG-EN-BRESSE ET CITEO

Dans le secteur de la Croix Blanche, une opération bennes a été organisée en partenariat avec la Ville de Bourg-en-Bresse et CITEO, afin de permettre aux locataires de se débarrasser facilement de leurs encombrants. Parallèlement, trois actions ont été menées avec les centres sociaux et le Rep'R dans le cadre de l'événement "Anime ton quartier", visant à dynamiser les trois quartiers prioritaires de la ville (QPV) à travers des animations de proximité.



Donnons ensemble une nouvelle vie à nos produits.

VILLE DE BOURG-EN-BRESSE

Une permanence de la médiatrice santé de la Ville de Bourg-en-Bresse s'est tenue à la résidence 14 Tulipes. Cette action avait pour objectif de sensibiliser les locataires aux démarches et dispositifs liés à la santé, en favorisant l'échange et l'information de proximité.

Toujours en lien avec la Ville de Bourg-en-Bresse, un porte-à-porte a été organisé à la résidence étudiante pour présenter la démarche du budget participatif. L'objectif : informer les jeunes locataires et les encourager à s'impliquer dans les projets citoyens de leur quartier.



GBH AU SERVICE DES TERRITOIRES

CONSTRUCTIONS ET RÉHABILITATIONS



121

Logements livrés en 2024

dont 75 logements réhabilités et
26 logements neufs



305

Logements en maîtrise d'ouvrage direct

dont 143 logements en cours de construction (32 En RAMA à Viriat, 10 en VEFA à Bourg-en-Bresse Fontanel, 42 Rousseau 1, 2 et 3, 44 Beaumarchais 1 et 2, 15 Buffon-Balzac) et 162 logements en réhabilitation



375

Logements à l'étude

dont 354 logements en cours d'étude de réhabilitation et 21 en cours d'étude de démolition



36

Marchés passés

(dont 17 travaux, 19 services et fournitures) et 17 consultations

ZOOM SUR

VISITE DU PATRIMOINE

C'est sous la pluie que la visite du patrimoine s'est déroulée avec les membres du Conseil d'Administration, les collaborateurs de GBH.

Au programme, la visite d'une résidence de logements neufs située à St-Just suivie de la visite de site réhabilité comme 23ème RI ou en cours de réhabilitation comme le Groupe 150. Les Vennes et Alphonse Mas ont également fait partie du circuit, ce qui a permis aux administrateurs de GBH de se projeter sur les prochains sites de travaux.



PROJETS LIVRÉS EN 2024

LES AYES (VEFA)

Saint-Just

- 4 logements individuels et 16 logements collectifs
- Architecte : COREAR
- Promoteur : 3JCI
- Coût : 5,977 M€
- Démarrage des travaux : Octobre 2021
- Livraison : Mars 2024



JARDINS DE BELLIS

Bourg-en-Bresse

- 6 logements individuels et collectifs
- Maître d'oeuvre : GERU Architectes
- Architecte : Nexity
- Coût : 1,023 M€
- Démarrage des travaux : Mai 2022
- Livraison : Mai 2024



55 MAGINOT

Bourg-en-Bresse

- 42 logements individuels et collectifs
- Maître d'œuvre : Cabinet EMIOS
- Architecte : SO
- Coût : 3.057 M€
- Démarrage des travaux : Novembre 2022
- Livraison : Septembre 2024



63 MAGINOT

Bourg-en-Bresse

- 32 logements individuels et collectifs
- Maître d'œuvre : Cabinet Emios/ QualiConsult/ Socotec
- Coût : 1,603 M€
- Démarrage des travaux : Juin 2022
- Livraison : Juin 2024



PROJETS EN COURS DE RÉHABILITATION

VENNES

Bourg-en-Bresse

- 95 logements individuels et collectifs
- La réhabilitation concerne : 1 Camus/ 1, 3, 5 et 7 Verlaine/ Montesquieu
- Livraison prévue : 2026



MOULIN DE BROU

Bourg-en-Bresse

- 67 logements individuels et collectifs
- Livraison prévue : 2027



LOGEMENTS EN COURS DE CONSTRUCTION

VENNES

Bourg-en-Bresse

- 15 logements individuels
- 86 logements collectifs
- La construction concerne : 1, 2 et 3 Rousseau/ 1 Beaumarchais/ Buffon/ Balzac)
- Livraison prévue : 2026



EN RAMA

Viriat

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





- 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



L'INCLUSION AU SEIN DE NOS CHANTIERS

5 chantiers concernés en 2024 :

- Siège et agence
- Groupe 150
- Cour Gaillard
- Moulin de Brou
- 23^{ème} RI

5 840 heures d'insertion ont été réalisées sur 2024.

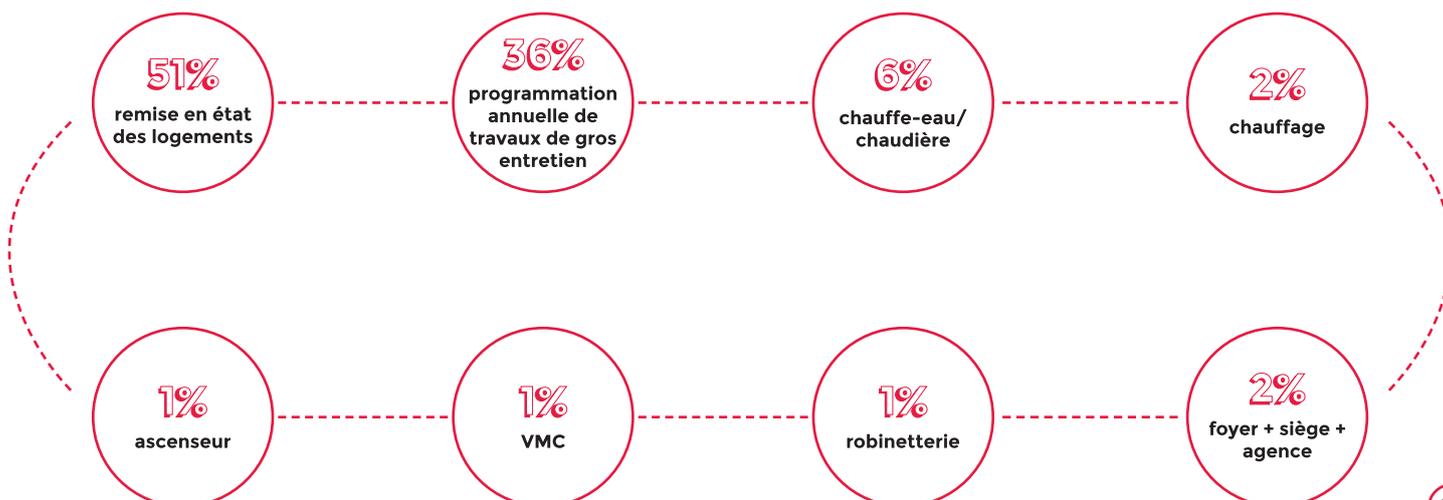
ENTRETIEN ET MAINTENANCE DU PARC



3 626 542€

dépensés en 2024 pour l'entretien du parc social

RÉPARTITION DES DÉPENSES DE GROS ENTRETIEN



ZOOM SUR

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DU PATRIMOINE

RÉUNIONS PUBLIQUES DES VENNES

L'opération réalisation-conception des Vennes débutera au 1^{er} trimestre 2025. Une réunion publique est organisée pour les habitants du quartier le 5 septembre en présence des différents intervenants qui seront présents sur le site tout au long de ces travaux.

Ce fut l'occasion de présenter les futures évolutions et de répondre aux premières questions des locataires sur les étapes des travaux, les impacts, leurs durées...

Une seconde réunion, menée en octobre, a complété cette première approche avec notamment les impacts au sein des travaux et l'augmentation des loyers.

Ce projet, mené en collaboration avec la Ville de Bourg-en-Bresse en charge du parc urbain, annonce le nouveau visage de ce quartier.



INAUGURATION PALLORDET

Le 12 septembre, l'inauguration de la résidence Pallordet s'est déroulée en présence des partenaires et des représentants de la ville et du département. 48 logements ont été réhabilités pour un budget de 2,44 millions d'euros.



INAUGURATION 63 MAGINOT

Les bâtiments situés au 63 avenue Maginot ont été livrés en juin 2024 et inaugurés le 3 octobre en présence d'Isabelle Maistre, Présidente de GBH, d'Alexis Morand, conseiller du département de l'Ain, Claudie Saint-André, représentante de Grand Bourg Agglomération. Cette opération a également reçu le soutien de la Région et de l'Europe grâce aux fonds FEDER.



AFFIRMER L'ÉGALITÉ HOMMES/FEMMES

COLLABORATEURS (AU 31/12/2024)



127

Collaborateurs

117 salariés de droit privé
10 de droit public



15 22

Arrivées Départs



3 705 346€

Masse salariale



16,65%

Taux d'absentéisme

soit un volume de 4 695
jours non-travaillés



Formations

Bénéficiaires : 171
Heures : 2 294
Budget : 101 708€



Répartition des collaborateurs

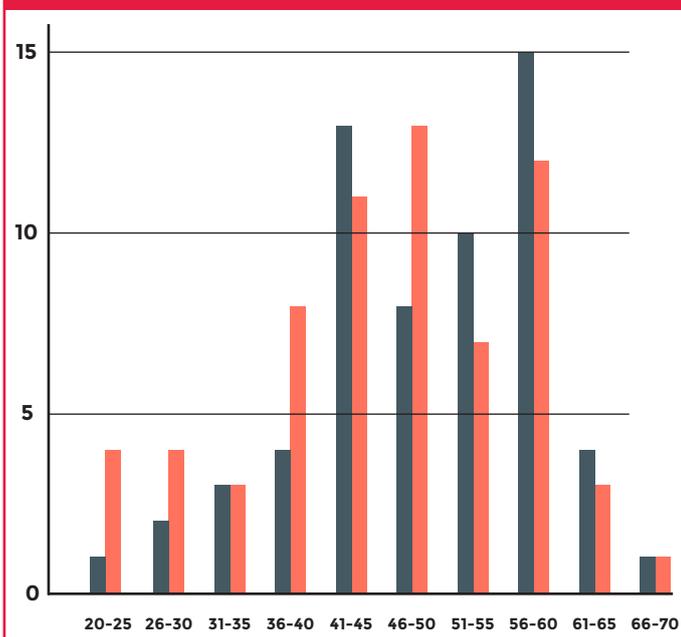
- 8 Direction Générale
- 9 Direction Développement et Patrimoine
- 9 Direction Comptable et Financière
- 11 Direction ressources
- 90 Direction Clientèle et Proximité



ZOOM

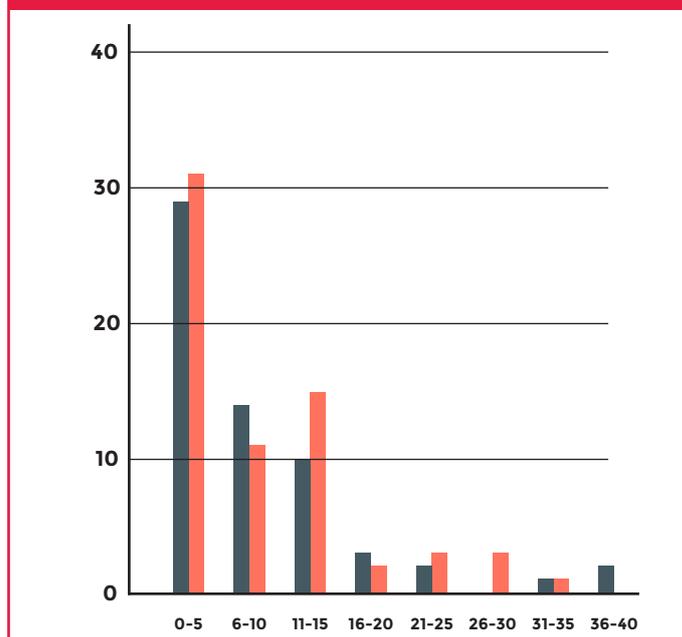
66 femmes et 61 hommes,
une présence féminine
appuyée.

Pyramide des âges



Hommes Femmes

Pyramide de l'ancienneté



Hommes Femmes

ZOOM SUR

PARTENARIATS

PRÉSENTATION D'ARAVIS À L'OPAC 43

Afin de bénéficier de la présentation d'Aravis, GBH a reçu 19 collaborateurs de l'OPAC 43.

Au programme : découverte de la plateforme, explication de son utilisation au quotidien et présentation de la méthode de travail collaboratif de GBH avec cet outil innovant.

Un bel échange entre office !



RENOUVELLEMENT PARTENARIAT GBH ET USBPA

Depuis de nombreuses années, GBH est partenaire de l'USBPA. Ce soutien est l'occasion pour nos locataires, notamment, de découvrir le monde du rugby à travers des actions concrètes comme l'accompagnement des joueurs pour l'entrée d'un match par exemple.

La signature et la remise officielle du ballon est offerte à Isabelle MAISTRE.



ATELIERS SENIORS ADAPA

3 ateliers menés par l'ADAPA, en lien avec GBH, se sont tenus sur ce mois autour de la thématique :

- Mémoire en jeu : Stimulez vos neurones !

Sur inscription, ces ateliers ont répondu aux attentes et ont permis aux personnes âgées de plus de 70 ans de travailler leur mémoire !



SALON DES MAIRES

Grand Bourg Habitat a tenu un stand sur le Salon des Maires le 18 octobre dernier. Ce fut l'occasion de rencontrer les partenaires de l'Office, les maires de l'Ain et de présenter les réalisations de l'Office, tant en matière de construction qu'en matière de réhabilitation.



COMITÉ DE FLEURISSEMENT

Chaque année, GBH est partenaire du Comité du fleurissement. Les bénévoles déambulent entre fin juillet et début août dans les rues de Bourg-en-Bresse. Les locataires de l'Office fleurissent régulièrement leurs balcons et font partie des heureux gagnants lors de la cérémonie de remise des prix qui se déroule au mois de novembre, chaque année.



RÉSULTATS FINANCIERS

CHIFFRES-CLÉS (AU 31/12/2024)



26 228 695€

Chiffres d'affaires en 2024

25,55M€ perçus au titre
des loyers en 2024



595 082€

Résultat net en 2024



13,254M€

Emprunts levés



11 667

Factures réglées

pour un montant de 29,26M€

LES LOYERS

Le loyer moyen (hors charges) est de 396€.

Le Conseil d'Administration a voté une augmentation des loyers de +3,5% à compter du 1^{er}/01/2024.

En 2024, la RLS représente une perte nette de recette de 1,145 millions d'euros pour Grand Bourg Habitat.

Au 31 décembre 2024, **1 533 dossiers d'impayés étaient en cours pour un montant de 3 900 000€.**

En 2024, 2 430 premières relances ont été envoyées, 245 mises en demeure, 306 échéanciers ont été formalisés dont 60 pour la régularisation de charges (48) ou/ du réchauffage de l'eau (12).

Répartition des règlements en % :



63%

Prélèvement



15%

Virement



14%

Carte bancaire



7%

Chèque



1%

Espèces

QUE FAIT GRAND BOURG HABITAT AVEC 100€ DE LOYER ?

- 23€ pour le remboursement des emprunts
- 19€ pour le remboursement des intérêts de la dette
- 17€ pour le versement des salaires et des charges NR
- 14€ pour l'entretien du patrimoine
- 12€ pour les extérieurs frais de gestion
- 10€ pour le paiement de la taxe foncière
- 5€ pour les pertes de loyers et charges

BILAN FINANCIER 2024

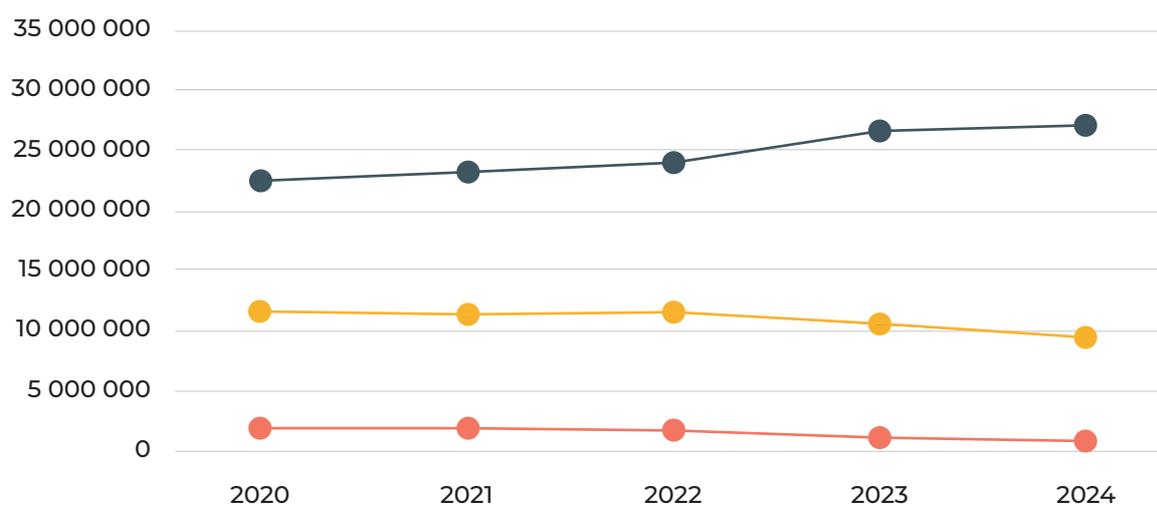
ACTIF	2024	2023	PASSIF	2024	2023
Immobilisations incorporelles	1 006 367	1 087 059	Dotations et réserves	40 704 276	40 965 960
Immobilisations corporelles	227 822 836	227 970 749	Report à nouveau	19 228 311	17 741 099
Immobilisations corporelles en cours dont terrain aménagés, loués	21 160 977	13 607 149	Résultat de l'exercice	595 082	1 225 527
Immobilisations financières	201 974	201 714	Subventions d'investissements	51 181 116	51 710 756
			Titres participatifs	4 000 000	0
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	250 192 154	242 866 672	TOTAL CAPITAUX PROPRES	115 708 785	111 643 343
Stock et encours	818 114	858 147	Provisions	198 497	1 185 311
Fournisseurs débiteurs	73 364	363 699	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	198 497	1 185 311
Créances d'exploitation	13 618 316	16 068 041	Dettes financières	187 660 547	181 746 142
Créances diverses	1 441 021	1 513 974	Crédit et ligne de trésorerie	0	0
VMP	2 168 613	168 613	Clients créditeurs	287 765	492 921
Disponibilités	43 895 961	39 953 263	Dettes d'exploitation	4 626 430	3 958 962
Charges constatées d'avance	161 266	120 160	Dettes diverses	2 844 548	1 776 215
TOTAL ACTIF CIRCULANT	62 176 656	59 045 899	Produits constatés d'avance	1 042 236	1 109 678
Charges à répartir sur plusieurs années	-	-	TOTAL PASSIF CIRCULANT	196 461 527	189 083 918
TOTAL ACTIF	312 368 810	301 912 571	TOTAL PASSIF	312 368 810	301 912 571

COMPTE DE RÉSULTAT 2024

CHARGES	2024	2023
Achats de marchandises	11 919 970	12 073 111
Impôts et taxes	4 559 411	4 221 334
Charges de personnel	5 365 345	4 919 510
Dotations amortissements	10 662 311	10 410 910
Autres charges courantes	255 380	162 397
CHARGES D'EXPLOITATION	32 762 417	31 787 262
Charges financières	4 687 615	4 224 668
Charges exceptionnelles	2 509 474	570 265
TOTAL DES CHARGES	39 959 506	36 582 196
EXCÉDENT	595 082	1 225 527

PRODUITS	2024	2023
Ventes de patrimoine & Charges refacturées	7 312 264	7 083 932
Loyers et Accession	25 555 201	24 655 692
Prestations de services	95 117	98 005
SOUS TOTAL PRODUITS ACTIVITÉS	32 962 582	31 837 629
Production stockée et immobilisée	364 756	336 489
Subventions d'exploitation	20 206	84 630
Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions	1 396 641	1 090 307
Autres produits de gestion courante	306 762	65 236
Produits financiers	1 312 523	963 939
Produits exceptionnels	4 191 118	3 429 494
TOTAL DES PRODUITS ACTIVITÉS	40 554 588	37 807 724

RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES





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

