



**RAPPORT
FINANCIER**

2024

grand
delta habitat

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

1. Exposé sur l'activité	04
2. Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de l'endettement.....	06
3. Evolution prévisible	11
4. Soldes intermédiaires de gestion	12
5. Evènements post-clôture.....	14
6. Risques et incertitudes.....	14
7. Activité de recherche et développement.....	16
8. Délais de paiement.....	17
9. Proposition d'affectation du résultat	18
10. Variabilité du capital et participation des salariés au capital.....	18
11. Déclaration de performance extra financière	19
12. Résultats des cinq derniers exercices.....	33

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. Identité des titulaires de participation significatives dans le capital de la société.....	34
2. Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice	35
3. Conventions réglementées	38
4. Délégations en matière d'augmentation de capital	38
5. Organisation des organes de direction.....	39

TABLEAUX FINANCIERS

1. Bilan.....	40
2. Comptes de résultats	42
3. Capacité d'autofinancement	44

1 EXPOSÉ SUR L'ACTIVITÉ

En 2024, le marché immobilier français s'est enfoncé dans la crise. Les organismes HLM n'ont pas été épargnés. Grand Delta Habitat a cependant su tirer son épingle du jeu.

Contexte économique et financier général

La croissance économique française en 2024 est restée modeste. La BCE a maîtrisé l'inflation, au prix d'un ralentissement économique. Ce ralentissement, combiné aux incertitudes politiques, a pesé sur l'investissement immobilier des ménages et des entreprises. Avec 250 000 mises en chantier en 2024, la construction neuve tombe à son niveau des années 1950, sans perspective de reprise avant 2026. A contre-courant, CDC Habitat et Action Logement Immobilier ont lancé la construction de 64 000 logements.

Les ventes dans l'ancien ont chuté mais se maintiennent au-dessus des points bas de 2009 et de 2012-2014. Il y a un potentiel de rebond. Les taux d'intérêt, après une période de hausse, se sont en effet stabilisés puis ont baissé en cours d'année, facilitant l'accès au crédit immobilier.

Évolution des prix de l'immobilier

Les prix de l'immobilier en France ont connu une baisse en 2024, marquant une rupture avec la tendance haussière des années précédentes. Mais ils ont poursuivi leur progression en PACA. Cette évolution s'explique par l'attrait constant de la région, notamment pour ses zones littorales. Le prix médian est de 4 336 €/m² en décembre 2024, soit une hausse de 5% sur un an et de 31% sur cinq ans. L'accession à la propriété est hors de portée pour la plupart, ce qui accroît la pression sur un marché locatif déjà saturé.

Volume des transactions en PACA

La vente patrimoniale fait partie du modèle économique des acteurs ambitieux du logement HLM. Or, le nombre de transactions immobilières a diminué en 2024. Ce nombre était déjà tombé

à 950 000 en 2023 (-17 %). Le marché français a poursuivi son ralentissement, avec une estimation d'environ 775 000 ventes pour l'année 2024. Cette contraction du marché s'explique par des conditions de financement plus strictes et une prudence accrue des investisseurs face aux incertitudes économiques et politiques. Cependant, le marché immobilier en PACA s'est encore une fois distingué par une activité transactionnelle soutenue. Des disparités notables subsistent au sein de la région. Les villes de la Côte d'Azur, notamment Cannes et Nice, tirent les moyennes à la hausse.

Équilibre financier des bailleurs sociaux

Les organismes de logements sociaux (Offices, ESH, Coop) ont subi la hausse du Livret A sur une année pleine. Cette hausse s'est progressivement appliquée à la date anniversaire de chaque contrat tout au long de l'année 2023. Ainsi 30% des membres de la Fédération des ESH, qui représentent plus de la moitié du parc HLM, devraient avoir un résultat net négatif en 2024. 20% prévoient un autofinancement net HLM inférieur à 3%, hors impact des produits de ventes de logements. Le résultat du « macro-organisme ESH », consolidant toutes les sociétés anonymes d'HLM, serait divisé par neuf par rapport à 2021 selon la Fédération des ESH. Il devrait en être de même pour les autres familles (OPH, Coop). En revanche, la vente de logements en bloc ou à l'occupant s'est stabilisée. Elle s'impose comme la principale ressource des organismes de logement social. En ce qui concerne les coûts de construction, nous ne constatons pas de baisse : les prix du neuf sont en effet dépendants des cours mondiaux de matières premières. Ils subissent aussi les effets des surenchères réglementaires et normatives. Dans ce contexte, le nombre de demandes d'agréments de logements sociaux en PACA est décevant (6 077 logements, pour un objectif 2024 de 9 000, au plus bas depuis 2005 ; et 1 204 au titre de la reconstitution de l'offre

dans le cadre des projets NPNRU). Une aggravation de la crise du logement paraît inévitable dans les années à venir.

Développement de GDH

L'année 2024 a été une année de très fort développement. Des ordres de service ont été lancés pour réaliser 662 logements neufs, 1 267 réhabilitations et 264 démolitions (2023 : 411, 741 et 157 respectivement). Par ailleurs, la Coopérative a su opportunément acquérir 1 447 logements, cédés par ses confrères soucieux de reconstituer rapidement leur trésorerie. Elle compte 41 000 logements fin décembre 2024 (39 375 fin décembre 2023).

La pénurie de logements en PACA et dans le Gard combinée aux efforts de gestion a facilité la baisse de la vacance en fin d'année : au 31 décembre 2024, 188 logements sont disponibles à la

location (vacance essentiellement frictionnelle, entre deux baux de location) ; 621 sont vacants pour des raisons techniques, dont 194 en cours de démolition. On notera également que les objectifs de vente en accession et en matière d'impayés ont été atteints et dépassés.

Sur le plan financier, comme ses confrères, GDH a subi en année pleine la hausse du Livret A qui a fortement pesé sur son résultat net comptable. Grand Delta Habitat a sécurisé auprès de la Caisse des Dépôts une ligne de financement de 400 millions d'euros, afin de couvrir ses besoins jusqu'en octobre 2026. Enfin, l'agence Standard & Poor's a relevé ses notations d'un cran : GDH est noté A+ à long terme (seulement un cran en dessous de l'Etat Français) et 'A1+' à court terme (note maximale), soulignant ainsi les efforts faits sur l'année 2024.



2 ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES, DES RÉSULTATS ET DE L'ENDETTEMENT

La revue des comptes ci-après s'appuie sur les soldes intermédiaires de gestion réglementaires (SIG). Elle fait un point général sur l'année passée.

→ **Le chiffre d'affaires ressort en hausse de près de 10 M€ (2024 : 239,2 M€ - 2023 : 229,6 M€)**

Accession : le chiffre d'affaires des activités d'accession sociale sécurisée neuve s'est élevé à 2,8 M€ en 2024 (5,7 M€ en 2023).

Le cycle d'élaboration-construction-vente des projets d'accession sociale s'étale sur plusieurs années. La Coopérative enregistre ses produits et marges brutes à la livraison des terrains aménagés ou à la levée d'option des logements vendus en Prêt Social Location Accession (PSLA). La performance technique et commerciale des activités d'accession de l'année ne se retrouve donc pas totalement dans les résultats comptables de l'exercice considéré.

La Coopérative a vendu 3 parcelles aménagées (dont un macro-lot) et 26 logements en PSLA ou BRS (1 parcelle, 1 macro-lot et 28 PSLA/BRS en 2023). 10 options PSLA ont été levées (22 en 2023). Les premiers logements en bail réel solidaire seront livrés en 2025. La marge brute des activités d'accession dans le neuf s'élève à 0,4 M€ (2023 : 0,6 M€).

Activités locatives : les loyers hors charges locatives atteignent 194,6 M€ (2023 : 183,3 M€). La hausse de l'IRL (+3,5%) a permis de dégager 6,8 M€ de recettes. La mise en service de nouveaux logements a également eu un impact très positif (+7,7 M€), renforcé par la baisse de la vacance. A contrario, le plan de démolition, la politique très dynamique de vente HLM et l'alourdissement de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) ont pesé respectivement à hauteur de 0,7 M€, 1,9 M€ et 1,3 M€.

Les charges locatives ont augmenté de plus de 3%, passant de 38,7 M€ à 40,1 M€. Le taux de croissance des charges a fortement ralenti par rapport à 2023.

En ce qui concerne la **Réduction de Loyer de Solidarité**, GDH est particulièrement impacté car 59% des locataires de ses logements conventionnés bénéficient des APL, soit 13 à 15 points de plus que la moyenne de la profession. La charge de RLS supportée par la Coopérative, et comptabilisée en réduction de son chiffre d'affaires loyer, est en conséquence très élevée (14,8 M€ en 2024). Cependant, le dispositif de péréquation inter-bailleur, ou « lissage », a permis d'en réduire l'impact sur le résultat net comptable à 9,1 M€ en 2024.

→ **La marge brute et l'excédent brut d'exploitation affiche un repli de plus de 10 M€**

La marge brute réglementaire et l'excédent brut d'exploitation de la Société s'établissent respectivement à 81,2 M€ (2023 : 89,9 M€) et -11,4 M€ (2023 : 0,9 M€).

La marge brute est sensible à l'évolution des dotations aux amortissements, des charges financières, et de la rémunération de maîtrise d'ouvrage, commentée ci-après :

Les dotations aux amortissements locatifs ont augmenté de 3,3 M€, pour atteindre 66,4 M€. 678 nouveaux logements et 1 043 réhabilitations ont été livrés et mis en service.

La forte hausse des charges financières sur le parc locatif (2024 : 57,9 M€ - 2023 : 45,1 M€) est



essentiellement attribuable à l'augmentation du taux du Livret A en année pleine, et dans une moindre mesure à l'accroissement de la dette financière. Le nouveau taux du Livret A, porté à 3 % le 1er février 2023, a été appliqué progressivement, à la date anniversaire de chaque contrat d'emprunt, jusqu'au 31 janvier 2024. Ce n'est donc qu'en 2024 que Grand Delta Habitat a subi quasiment sur année pleine la hausse du Livret A décrétée un an plus tôt.

Les subventions d'exploitation liées aux démolitions sont en baisse de 1,8 M€ (2024 : 0,3 M€). Les subventions sont désormais reconnues en produit comptable plus tardivement, au lancement du chantier de déconstruction.

Enfin, les produits de rémunération de maîtrise d'ouvrage locative ou conduite d'opérations internes (2024 : 3,1 M€ - 2023 : 2,0 M€) ont été soutenus par l'avancement rapide des chantiers et

par un recalcul des taux appliqués pour déterminer les coûts internes immobilisés, notamment pour les travaux de réhabilitation et de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) correspond à la marge brute diminuée des charges d'exploitation et des charges de personnel. Cet indicateur ressort à -11,4 M€ (2023 : 0,9 M€), pour l'essentiel sous l'effet de la baisse de marge brute évoquée précédemment, mais aussi de l'évolution des dépenses analysées ci-après.

Les charges d'exploitation externes, hors cotisation principale CGLLS et produit de lissage RLS, sont passées de 51,0 M€ à 55,6 M€ (+4,6 M€). La Coopérative a consacré 3,5 M€ de plus à l'entretien de son parc locatif, dont le coût atteint 24,1 M€, hors dépenses de rénovation immobilisées. La charge de taxe foncière a par ailleurs augmenté de 1,0 M€ (2024 : 19,0 M€, 2023 : 17,9 M€).

Enfin, les charges de personnel affichent une baisse sensible. Elles diminuent de 2%, passant de 40,1 M€ à 39,4 M€. Grand Delta Habitat poursuit ses efforts de gestion et de maîtrise des coûts.

→ **Le résultat courant est nettement déficitaire (2024 : -11,1 M€ - 2023 : -0,3 M€)**

Le résultat courant correspond à l'EBE, ajusté des mouvements de provisions d'exploitation, du coût des créances impayées, des produits de ventes de certificats d'économie d'énergie et des transferts de charges d'exploitation vers les comptes de charges exceptionnelles et du résultat financier hors intérêts locatifs.

La provision pour gros entretien a été portée à 10,6 M€ (+0,9 M€). Archaïsme comptable attachée à l'Instruction Comptable HLM, cette provision reste un indicateur prudentiel et une technique pratiquée par les bailleurs produisant des plans prévisionnels d'entretien (PPE) sur les parties communes des logements. Dépendant de l'existence, de la profondeur et de l'horizon des PPE de chaque opérateur HLM, elle peut être considérée comme du quasi fonds propres.

Le coût des impayés (pertes définitives et dotations aux provisions sur créances douteuses nettes de reprise) est tombé de 2,5 M€ à 1,6 M€. Un niveau historiquement bas, alors que le chiffre d'affaires s'accroît et que de nombreux bailleurs déplorent une dégradation de leur taux de recouvrement. Cette baisse est en partie la conséquence du versement d'indemnités de l'Etat au titre de l'occupation de logements par d'anciens clients sans droit ni titre, à hauteur de 0,9 M€. Elle récompense également une politique de recouvrement dont l'efficacité est illustrée par un taux de clients en impayé de 15%, contre près de 20% pour les bailleurs occitans (chiffres de l'AR Occitanie janvier 2025). Le taux de recouvrement atteint 99,61 % du quittancement.



La technique des transferts de charges a été développée en 2024. Ces transferts de charges (2024 : 2,1 M€ - 2023 : 0,3 M€) répondent à un objectif de présentation comptable. Ils corrigent entre autres le résultat courant, en réaffectant vers les rubriques comptables exceptionnelles le montant de certaines dépenses enregistrées en exploitation. Les transferts de charges concernent en particulier les dépenses de commercialisation et de remises en état de logements destinés à la vente, qui sont réaffectées en charges exceptionnelles, ainsi que les frais de poursuite refacturables aux clients.

Enfin, les produits de trésorerie correspondent essentiellement aux revenus de placement sur Livret A et de comptes à terme. Ils sont en baisse limitée (2024 : 8,0 M€ - 2023 : 8,7 M€). A l'instar des taux d'intérêt, les charges de découvert, de préfinancement et le coût des émissions de

NeuCP sont aussi en baisse limitée (2024 : 4,7 M€ - 2023 : 5,2 M€). Par ailleurs, la liquidation de la SAPAG (Société Aubagnaise Pour l'Aménagement des Gargues) a permis de reprendre 1,2 M€ de provision sur titres et comptes courants associés à des participations. Les provisions pour risques sur emprunts structurés ont quant à elles été reprises en totalité, pour un produit de 0,5 M€. Enfin, les remboursements anticipés de dettes ont entraîné des charges à hauteur de 1,2 M€, dont 0,9 M€ pour solde de tous comptes vis à vis de DEXIA.

→ **Un résultat exceptionnel de belle facture (2024 : + 20,8 M€ - 2023 : +20,3 M€)**

Le modèle économique de Grand Delta Habitat s'appuie largement sur des activités dont l'impact financier est rapporté en résultat exceptionnel dans le plan comptable français. La réforme décidée par le législateur devrait requalifier l'essentiel de ce dernier en résultat courant à partir de 2025.

La vente de 122 logements à personnes physiques, des résidences Les Améthystes et les Agates à la coopérative AXÉDIA, ainsi que d'un foyer de 27 équivalents-logements, le Clos des Noyers, à Enéal, ont permis à Grand Delta Habitat de réaliser 25,8 M€ de produits de cession et 20,0 M€ de plus-value comptable (2023 respectivement : 28,2 M€ et 19,0 M€). Les deux cessions au bénéfice d'AXÉDIA ont rapporté 9,7 M€, dont 7,2 M€ de plus-value comptable. Le coût interne de commercialisation et les dépenses de remise aux normes de l'ensemble des actifs concernés s'élèvent à 1,0 M€ (2023 : 0,6 M€).

Les autres sorties d'actifs, suite à la démolition de logements ou remplacement de composants, pèsent sur le résultat à hauteur de 3,8 M€ (2023 : 2,9 M€). 2,7 M€ correspondent à la Valeur Nette Comptable de logements démolis.

Les produits de dégrèvements de taxe foncière, rapportables à des dépenses de réhabilitation et d'adaptation au handicap s'élèvent à 3,0 M€ (2023 : 4,6 M€). Ces produits sont enregistrés l'année de leur notification par les services fiscaux mais concernent des adaptations réalisées antérieurement. Au regard des enjeux (19,0 M€ de taxe foncière payée en 2024), la Coopérative va s'attacher à déployer une approche plus ambitieuse dans le cadre de son plan stratégique 2028 et s'est déjà équipée d'outils performants.

Par ailleurs, Grand Delta Habitat poursuit une politique très active de requalification patrimoniale en collaboration avec l'ANRU. La charge totale atteint 21,0 M€. Elle est compensée à hauteur de 20,5 M€ par des subventions ANRU, FNAP et ALS. Ces subventions couvrent non seulement les coûts de travaux mais aussi la valeur nette comptable des actifs à démolir (3,3 M€). Ces montants couvrent l'ensemble des coûts à venir et des produits à recevoir des 194 démolitions toujours en cours fin 2024.

Désormais, Grand Delta Habitat passe en résultat l'ensemble des coûts de travaux de démolition et des subventions projetés lorsqu'elle engage les travaux. Ce changement de méthode comptable, réalisé dans le cadre d'une logique de simplification, entraîne la constatation immédiate des charges et produits au lancement des ordres de service et marque la fin des provisions pour charges à terminaison (reprise de 4,8 M€).

Compte tenu des éléments exceptionnels évoqués ci-avant, la Coopérative boucle son année sur un résultat de 9,7 M€ (2023 : 20,1 M€).

→ **L'autofinancement affiche une belle progression, à haut niveau (2024 : 23,6 M€ - 2023 : 17,4 M€)**

La hausse de l'autofinancement net HLM peut surprendre au regard de l'évolution du coût de la dette et des efforts accrus d'entretien sur le parc (+3,5 M€). Elle est le fruit d'efforts de gestion, évoqués ci-avant, de la double révisibilité des taux de la dette indexée sur le Livret A, et d'un effet de levier opérationnel. Ainsi, les mécanismes de révisibilité de la progressivité des intérêts de la dette sur fonds réglementés ont parfaitement joué, provoquant un sous-amortissement de la dette et empêchant l'envolée des annuités. La hausse des charges d'intérêts financiers sur opérations locatives (2024 : 57,9 M€, soit +12,8 M€ comparé à 2023) est inférieure à la baisse des remboursements en capital (2024 : 29,9 M€, soit -15,0 M€ comparé à 2023).

Par ailleurs, les loyers ont sensiblement augmenté (+11,3 M€), notamment sous l'effet de l'IRL (+3,5 %). Cette évolution de l'IRL est le reflet de l'inflation de l'année précédente. La baisse de l'inflation en 2024 a facilité la maîtrise des coûts. Enfin, la croissance du parc a permis à la Coopérative d'amortir ses charges de structure sur une assise élargie et de bénéficier d'un effet de levier opérationnel.

Le ratio Autofinancement sur Produits nets dépasse les exigences réglementaires : 11,4% en 2024, 11,3% sur la période 2022-2024.

Lors de l'arrêté de leurs comptes annuels, les bailleurs sociaux calculent un ratio correspondant à l'autofinancement net tel que défini à l'article R. 423-1-4, rapporté à la somme de leurs produits financiers et de leurs produits d'activité à l'exclusion de la récupération des charges locatives, et font figurer le montant ainsi établi dans le rapport de gestion. Lorsque, au titre d'un exercice donné, le ratio mentionné au premier alinéa est inférieur 0 %, le conseil d'administration délibère sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne. Il en va de même lorsque la moyenne sur trois années consécutives du ratio mentionné au premier alinéa est inférieure à 3%. Les ratios d'autofinancement de Grand Delta Habitat sont largement supérieurs à ces seuils planchers.

→ **Les dettes bancaires et obligataires de la Coopérative**, hors émission de NeuCP et concours à court terme, passent de 1 863,0 M€ à 2 029,4 M€. La Coopérative a mobilisé 222 M€ d'emprunt long terme (168 M€ en 2023). Par ailleurs, la trésorerie nette des NeuCP s'élève à 55 M€.

→ **Les fonds propres passent de 625,4 M€ à 642,2 M€**

Les fonds propres ont été globalement renforcés par des subventions d'investissement et les bénéfices 2024 en attente d'affectation (9,7 M€). Un changement de méthode comptable s'est fait par imputation sur les réserves à hauteur de 2,2 M€. Ce changement porte sur le traitement des primes d'assurance Dommage-Ouvrage, désormais passées en totalité en charge de l'exercice. L'objectif de ce changement est de faciliter et simplifier le suivi et le traitement de ces dépenses.

Le résultat 2023 a été intégralement capitalisé (20,1 M€), conformément à la décision du conseil d'administration d'avril 2024.

→ **Subventions d'investissement notifiées en 2024**

L'Etat, les collectivités territoriales et plusieurs institutions ont accordé à la Coopérative 17,5 M€ de subventions en 2024. Les principaux subventionnaires sont les suivants (notifications d'un montant supérieur à 0,1M€) :

- Etat : 12,5 M€
- Région PACA : 0,1M€
- Département du Vaucluse : 1,0 M€
- Département des Bouches du Rhône 0,1 M€
- EPCI Grand Avignon : 1,7 M€
- EPCI Nice Métropole : 0,2 M€
- Commune de Nice : 0,2 M€
- Commune de St Laurent du Var 0,1 M€
- Commune de Cabannes 0,1 M€

- Commune d'Isle sur la Sorgue 0,1 M€
- Enedis : 0,2 M€
- CGLLS : 0,2 M€
- Autres : 1,0 M€



3 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE

Les premières prévisions pour 2025 suggèrent une stabilisation du marché immobilier, voire une légère reprise. Les décisions monétaires à venir de la Banque Centrale Européenne, le rythme et l'ampleur des baisses du taux du Livret A, l'évolution de la conjoncture économique joueront un rôle déterminant. Plusieurs indicateurs restent défavorables, tels que l'épuisement progressif de la trésorerie des acteurs régionaux les plus dynamiques, les surcoûts de production liés au passage de la production neuve en RE 2020 au seuil 2025, le repli des promoteurs et donc de l'offre en VEFA, la mécanique d'application différée de la baisse attendue du taux du Livret A, et le niveau élevé du taux de l'OAT France 10 ans qui sert de référentiel aux banques pour les emprunts immobiliers.

Le contexte de crise structurelle et l'atrophie du secteur productif d'immobilier neuf devraient limiter toute reprise de la construction en 2025.

Les projections pour 2025 sont à une légère reprise avec 260 000 mises en chantier, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt et de la mise en œuvre d'un Prêt à Taux Zéro élargi à toute la France.

Dans l'ancien, une reprise limitée interviendrait en 2025 avec 825 000 transactions (775 000 en 2024), accompagnée d'une tendance à la stabilisation des prix après deux années de baisse, selon les économistes de BPCE.

Grand Delta Habitat prévoit de poursuivre ses efforts d'optimisation interne suite à fusion. La Coopérative mettra en chantier près de 1 000 logements et davantage encore de réhabilitations. La croissance de son parc sera majoritairement portée par des acquisitions de logements anciens en bloc, et complétée par la livraison programmée de près de 500 logements. La Coopérative continuera à s'adapter à son environnement de façon autonome, agile et opportuniste.

4 SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Montants en milliers d'€

			2023	2024
	701	Ventes d'immeubles	5 697	2 858
+	72232	Transfert d'éléments de stocks en immo.	262	1 055
+	7047	Loyers et redevances locations-accession et accession	161	91
=		TOTAL VENTE ET ACTIVITE DE PROMOTEUR	6 120	4 004

			2023	2024
	601	Achats de terrains	8 100	3 897
+	605/608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	2 407	8 477
+	7133	Immeubles en cours (-)	-6 393	-7 236
+	7135	Immeubles achevés	1 404	-1 552
=		TOTAL COUT DES VENTES	5 518	3 586

			2023	2024
=		MARGE BRUTE SUR ACCESSION	602	419

			2023	2024
	7041	Loyers des logements non conventionnés	7 303	9 080
+	7043	Loyers des logements conventionnés	159 645	168 810
+	704	Autres loyers	16 370	16 722
+	7222	Production immobilisée - Immeuble de rapport	1 605	0
+	7963	Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs	-23	0
+	743	Subventions d'exploitation	2 860	1 244
+	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	6 883	5 729
+	703	Récupération des charges locatives	38 705	40 133
-	6....	Charges locatives récupérables (col.3)	39 379	41 612
-	681112	Dot Amort. Baux emphy, à construction, usufruit locatif	1 594	1 574
-	681123/24	Dotations Amort. Construction locatives	61 732	64 856
-	6863	Dot aux amort des int compensateurs	-3	13
-	661122	Charges financières /Op. locatives	45 056	57 895
-	6127	Baux emphytéotique, à construction, à réhabilitation	19	72
=		MARGE SUR LOCATIF	85 570	75 696

			2023	2024
	7221	Production immobilisée	2 013	3 135
+	7065	Autres prestations de service	651	747
+	7086	Récupération de charges de gestion	77	43
+	708	Autres	983	814
=		PRODUCTIONS DIVERSES	3 724	4 739

			2023	2024
=		MARGE BRUTE TOTALE	89 896	80 854

			2023	2024
	6032-606	Achats non stockés de mat et fournitures	1 093	783
+	611	Sous-traitance générale	4 223	5 527
+	6151	Entretien et réparations crts sur biens immobiliers locatifs	3 604	3 549
+	6152	Dépenses de gros entretiens sur biens immo locatifs	13 270	15 513
+	6156-8	Maintenance	1 344	1 126
+	616	Prime d'assurances	1 893	2 329
+	621	Personnel extérieur à la société	212	200
+	622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	2 556	2 796
+	623	Publicité, publications, relations publiques	577	625
+	625	Déplacements, missions et réception	1 081	1 257
+	61/62	Autres	3 126	2 733
+	635	Autres impôts, taxes et versements assimilés	17 964	19 150
+	7583	Produits lissage de la CGLLS net de cot principale	1 976	2 677
=		VALEUR AJOUTEE	40 928	27 942

			2023	2024
	631/633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	3 294	2 494
+	641/6481	Rémunérations	26 652	26 195
+	645/647	Charges sociales	10 109	10 665
=		EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	873	-11 413

			2023	2024
+	68157	Dotations pour prov. pour gros entretien	1 496	3 033
	78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	995	2 138
+	681123/25/2	Dot Amort. des autres constructions	1 550	1 489
+	6811	Autres dotations aux amort. (incorp.)	1 185	1 164
+	6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0	243
+	68174	Dotations pour dépréciations des créances	2 508	1 626
+	78174	Rep. de prov pour dépréciations des créances	1 768	2 092
+	654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 768	2 092
+	651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	234	267
+	68173	Dotations pour dépréciations des stocks	51	54
+	6812	Dotations aux amort. des charges d'exploitation à répartir	33	38
+	6815	Autres dotations aux provisions	1 946	2 693
+	7816	Rep de prov. pour dép. des immobilisations	567	753
+	78173	Rep de prov. pour dép. stocks et en-cours	64	17
+	7815	Reprises sur autres provisions d'exploitation	2 837	1 283
+	758	Autres produits de gestion courante	422	727
+	791	Transferts de charges d'exploitation	366	2 072
=		RESULTAT D'EXPLOITATION	-2 881	-15 031

			2023	2024
	762	Produits des autres immobilisations financières	561	690
+	763	Produits des autres créances et V.M.P.	8 133	7 293
+	765/768	Autres produits financiers	0	60
+	786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	394	1 751
+	686	Dot Prov Financières	407	71
-	661	Charges d'intérêts sur autres opérations	5 178	4 507
-	668	Autres charges financières	885	1 311
=		RESULTAT COURANT	-262	-11 126

			2023	2024
	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	5 102	4 611
-	671-673	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 410	3 136
+	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	28 219	25 933
-	675	VNC des actifs cédés et démolis	12 117	9 678
+	778	Autres produits exceptionnels	2 730	3 536
+	7788	subventions travaux démolition		20 543
-	678bb	Coût net travaux démolition		21 009
-	678	Autres charges exceptionnelles	1 852	3 016
+	787	Reprises sur provisions et dépréciations except.	1 517	4 791
+	687	Dotations aux amortissements et dépréciations except.	875	1 767
		RESULTAT EXCEPTIONNEL	20 314	20 808
=		RESULTAT DE L'EXERCICE	20 052	9 682

			2023	2024
-	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	28 219	25 933
+	675	VNC des actifs cédés et démolis	12 117	9 678
-	787	Reprises sur provisions et dépréciations except.	1 517	4 791
-	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations except.	875	1 767
-	681112	Dot Amort. Baux emphy, à construction, usufruit locatif	1 594	1 574
-	681123/24	Dotations Amort. Construction locatives	61 732	64 856
-	681123/25/2	Amort. des autres constructions	1 550	1 489
-	6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0	243
-	68173	Dotations pour dépréciations des stocks	51	54
+	78174	Dotations pour dépréciations des créances	1 768	2 092
-	68174	Dotations pour dépréciations des créances	2 508	1 626
-	78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	995	2 138
-	68157	Dotations pour prov. pour gros entretien	1 496	3 033
+	7815	Rep autres provisions d'exploitation	2 837	1 283
+	7816	Rep prov. pour dép. des immobilisations	567	753
+	78173	Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	64	17
-	6815	Autres dotations aux provisions	1 946	2 693
-	6812	Dotations aux amort. des charges d'exploitation à répartir	33	38
-	6811	Autres dotations aux amort.	1 185	1 164
-	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	6 883	5 729
+	786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	394	1 751
-	6863	Dot aux amort des int compensateurs	-3	13
-	686	Dotations aux amort et prov financières	407	71
=		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	62 299	53 495

			2023	2024
+	6863	Dot aux amort des intérêts compensateurs	-3	13
		REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS	44 876	29 925

			2023	2024
		AUTOFINANCEMENT NET HLM	17 426	23 557

			2023	2024
-		Eléments exceptionnels (Produits)	7 832	28 690
+		Eléments exceptionnels (Charges)	4 262	27 161
		AUTOFINANCEMENT COURANT	13 856	22 028

5 ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

6 RISQUES ET INCERTITUDES

Afin de sécuriser ses décisions, la Coopérative entend disposer d'une vision claire des risques auxquels elle est exposée et mettre en place des dispositifs contribuant à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Les principaux risques, présentés dans le cadre de l'article L225-100-1 du code du commerce, sont les suivants.

Risques de fraude interne et externe

La Coopérative mène une politique active de sensibilisation au risque de fraude. Une cartographie des risques a été établie et intègre progressivement les risques de fraudes depuis que l'entreprise est assujettie à la Loi SAPIN 2, suite à la fusion avec l'office départemental en 2022. Des contrôles sont régulièrement assurés par les services d'audit et qualité de la Société, qui emploie quatre personnes.

La protection des actifs de la Coopérative face au risque de fraude est assurée entre autres par :

- un référentiel de contrôle interne spécifiquement lié à la fraude, en cours de construction.
- l'application du principe de séparation des tâches ordonnateur / contrôleur / payeur, formalisé au sein des procédures d'achat et règlement des factures.
- la définition de profils et de menus informatiques en fonction des métiers, avec traçabilité des modifications réalisées sur les habilitations au sein de notre progiciel « cœur de métier ».
- des procédures de sauvegarde de données sécurisées, et la mise en place de la fonction de Responsable de la Sécurité des Système d'Information (RSSI).

- des dispositifs et procédures de sécurisation des paiements des fournisseurs.
- la limitation stricte des encaissements en espèces avec la mise en place de contrôles sécurisés encadrant ces règlements.
- des procédures strictes encadrant les opérations d'attribution des logements locatifs.

Risques réglementaires

Les bailleurs sociaux évoluent dans un cadre réglementé, évolutif et soumis à un risque politique. L'évolution des loyers, la fiscalité directe et indirecte, le taux du Livret A et les politiques de l'ANRU relèvent de décisions du Parlement, du Gouvernement ou des collectivités locales.

L'Union Sociale pour l'Habitat défend l'action du mouvement HLM auprès de l'Exécutif et des instances parlementaires françaises et européennes.

Exposés politiquement et soumis à un devoir d'exemplarité, les bailleurs sociaux mènent une action forte sur les sujets de déontologie et de conformité (RGPD, Sapin II). De nombreux processus sont réglementés et contrôlés par l'ANCOLS. En matière d'appel d'offre et de marché, la Coopérative est ainsi soumise au code de la commande publique qui est entré en vigueur le 1er avril 2019. Un service marchés dédié à l'organisation de la mise en concurrence veille au respect de trois principes : concurrence, transparence et égalité de traitement.

Risques financiers

La Coopérative finance sa politique de développement en s'appuyant notamment sur la

vente de logements neufs et anciens. Plusieurs facteurs peuvent influencer sur l'offre et la demande de logements en accession sociale comme l'évolution des coûts de construction, les contraintes réglementaires, la hausse des taux d'intérêt ou les politiques fiscales en faveur de l'accession.

En ce qui concerne les logements locatifs sociaux, la Coopérative bénéficie de financements sur fonds d'épargne réglementée. 78% de l'encours de dette est composé de financements dont le taux est fixé par le gouvernement, le Livret A. Les mécanismes de révisabilité de la progressivité de la dette sur Livret A permettent de ne pas répercuter instantanément l'ensemble de l'augmentation ou de la diminution des taux d'intérêt. Cela se traduit par un sous-amortissement ou sur-amortissement du capital. Cette mécanique protège et stabilise la liquidité des bailleurs sociaux.

Risque Produit

La Coopérative est engagée dans plusieurs programmes ANRU, en particulier à Avignon (QPV Rocade, St Chamand et Nord-Est), Cavaillon, Orange et Arles. Plusieurs centaines de logements sont en cours de démolition, à démolir, ou à réhabiliter, avec le soutien financier de l'Etat. La Coopérative a en outre défini un plan d'éradication des passoires thermiques. L'ensemble du patrimoine devra pour 50 % être en DPE A, B, C et 50 % en D.

Risque Clients

La Coopérative loge une clientèle aux ressources limitées. 59 % de ses clients touchent les APL, plus de 40 % du parc est en Quartier Prioritaire de la Ville. La part des APL rapportée aux loyers diminue depuis plusieurs années (28,4% en 2024 - 29,2% en 2023). Pour contenir les impayés, la Coopérative mène une politique d'accompagnement social active et préventive. Elle participe enfin financièrement à plusieurs dispositifs de soutien financier, dont Soli'AL et le Fonds de Solidarité Logement.

Risques d'insuffisance des pratiques internes en matière d'emploi et de sécurité au travail

La gestion des risques liés aux pratiques internes en matière d'emploi et de sécurité au travail constitue un enjeu majeur pour l'entreprise. Une insuffisance dans ces domaines pourrait entraîner des impacts significatifs tant sur le plan humain que financier et juridique.

Afin de prévenir ces risques, l'entreprise met en œuvre une politique de gestion des ressources humaines axée sur le développement des compétences, l'accompagnement des collaborateurs et le respect des obligations légales et réglementaires.

Concernant la sécurité au travail, l'entreprise déploie un plan de prévention des risques professionnels incluant des formations régulières, une analyse des accidents de travail en lien avec les instances représentatives du personnel, ainsi que des actions de prévention adaptées aux retours d'expérience.

Un pôle Sûreté, Sécurité et RGPD a également été mis en place au sein de l'organisation. Celui-ci intervient de manière préventive et corrective en coordination avec les Pôles Ressources Humaines et Moyens Généraux sur l'ensemble des thématiques liées à la sécurité au travail. Une coordination des interventions de ce Pôle avec les équipes de terrain est systématiquement mise en place concernant notamment les agressions du personnel. Le Pôle Ressources Humaines veille notamment à l'application des réglementations en vigueur, accompagne les collaborateurs dans l'adoption des bonnes pratiques et propose des solutions adaptées aux risques identifiés.

L'engagement de la direction en faveur d'une amélioration continue des pratiques en matière d'emploi et de sécurité constitue une priorité, afin d'assurer un environnement de travail sûr et conforme aux exigences réglementaires et aux attentes des collaborateurs.

Risques informatiques

L'entreprise est engagée dans une démarche de protection de son système d'information et des données à caractère personnel.

Un audit externe, réalisé en 2023, a permis de mettre en lumière les vulnérabilités du système d'information, nécessitant des actions à court, moyen et long terme.

Dans cette optique, Grand Delta Habitat a créé et pourvu le poste de RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information), en charge d'identifier les voies de progrès, évaluer et choisir les outils à mettre en place en collaboration avec la DSI et définir une véritable Politique de la Sécurité des Systèmes d'Information, pour atteindre un renforcement significatif des lignes de défense. La mission du RSSI a par ailleurs été voulue proche et complémentaire de celle du Délégué à la Protection des Données (DPO), déjà en poste.

A ce titre Grand Delta Habitat s'est doté sur l'année 2024 de deux outils majeurs :

- Outil de cybersécurité, permettant de sécuriser l'ensemble des postes et des serveurs dans le cadre de la prévention des cyber-attaques,
- Outil de pilotage de la conformité RGPD.

En parallèle, la Coopérative s'est équipée d'un outil de sécurisation et de contrôle des connexions externes au système informatique, permettant de strictement limiter, superviser et tracer les accès informatiques accordés aux prestataires extérieurs. Elle développe par ailleurs un plan de continuité d'activité et a renforcé son outillage de sauvegarde, avec le déploiement d'outils de sauvegarde immuables.

Un projet d'envergure, dit de « segmentation » a aussi été démarré en 2024, avec pour objectif une restructuration complète visant au cloisonnement

du réseau informatique, dont le but est de limiter à une zone contenue une éventuelle cyberattaque aboutie.

La protection des actifs de l'entreprise face au risque de fraude est assurée entre autres par un référentiel de contrôle interne spécifiquement lié à la fraude et la définition de profils et de menus informatiques en fonction des métiers.

Enfin, une politique de sensibilisation du personnel aux cyber-risques a été entreprise en 2024, avec des communications régulières sur les dangers encourus, les attitudes et les bonnes pratiques à adopter, illustrés par des campagnes de « phishing », envoi de faux mails, s'apparentant à des attaques et destinés à évaluer le niveau de maturité des collaborateurs et augmenter leur capacité d'autodéfense.

7 ACTIVITÉ DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Néant.



8 DÉLAIS DE PAIEMENT

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4)

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

	Article D. 441 I.-1: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2: Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	487					5 189						
Montant total des factures concernées T.T.C.	20 608 024	1 115 649	186 442	69 499	567 899	1 939 490						
Pourcentage du montant total des achats T.T.C. de l'exercice	4.69%	0.25%	0.04%	0.02%	0.13%	0.44%						
Pourcentage du chiffre d'affaire T.T.C. de l'exercice												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues*						11						
Montant total des factures exclues						1 268 635						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels: Factures : 20 Jours à réception de la facture - Situations de travaux 30 jours à réception chez le Maître d'Oeuvre Délais légaux: 30 jours											

Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice (tableau prévu au II de l'article D. 441-4)

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

	Article D. 441 I.-1: Factures reçues ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441 I.-2: Factures émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	66 669					6 471						
Montant total des factures concernées T.T.C.	367 486 665	52 515 626	7 430 766	2 833 334	8 329 667	71 109 394						
Pourcentage du montant total T.T.C. des factures reçues dans l'année	83.55%	11.94%	1.69%	0.64%	1.89%	16.17%						
Pourcentage du montant total T.T.C. des factures émises dans l'année												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues						11						
Montant total des factures exclues						1 268 635.00						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels: Factures : 20 Jours à réception de la facture - Situations de travaux 30 jours à réception chez le Maître d'Oeuvre Délais légaux: 30 jours											

9 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le résultat de l'exercice se solde par un résultat excédentaire de 9 681 986,41 €. Il sera proposé une affectation du résultat excédentaire de la manière suivante :

- Au crédit du compte de réserve statutaire de prévoyance pour 4 840 993,21 € dont 2 896 365,03 € au crédit du compte de réserve statutaire de prévoyance SIEG et 1 944 628,18 € au crédit du compte de réserve statutaire de prévoyance hors SIEG,
- Au crédit du compte de réserve des plus-values nettes de cessions immobilières pour 4 746 029,65 € dont 2 896 365,03 € au crédit du compte de réserve statutaire des plus-values nettes de cessions immobilières SIEG et 1 849 664,62 € au crédit du compte de réserve statutaire des plus-values nettes de cessions immobilières hors SIEG,
- Au crédit du compte de report à nouveau pour 94 963,55 € dont la totalité au crédit du compte de report à nouveau hors SIEG.

10 VARIABILITÉ DU CAPITAL ET PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL

Le capital social de la Coopérative est variable. Le capital social maximum autorisé est de trente millions.

Le collège des salariés représente statutairement 10% des droits de vote en Assemblée Générale. Les salariés possèdent moins de 1% du capital social.



11 DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIÈRE

A-INFORMATIONS GÉNÉRALES - MODÈLE D'AFFAIRES

Le périmètre de ce reporting a pour objectif d'être représentatif des activités de Grand Delta Habitat. Il reflète l'analyse des principaux enjeux identifiés au sein de la Coopérative.

Les données collectées couvrent la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Grand Delta Habitat, la Coopérative HLM indépendante à but non lucratif, a pour mission de construire, gérer et entretenir des logements destinés aux ménages à revenus modestes. Elle accompagne les collectivités dans la réalisation de leurs projets d'habitat. Née dans le Vaucluse il y a près de 60 ans, elle a étendu son rayonnement sur la région PACA et les départements limitrophes, et diversifié ses activités au fil des années.

Son modèle d'affaires repose sur une approche coopérative intégrant des valeurs sociales et environnementales, avec une offre diversifiée pour répondre aux besoins évolutifs des populations et des territoires. Ses principes clés sont les suivants :

- 1. Construction, acquisition, rénovation énergétique :** Grand Delta Habitat construit ou acquiert des logements pour les proposer à la location à des loyers inférieurs à ceux du marché privé. La société s'attache en outre à réduire l'impact de ses activités sur le climat dans le respect d'une trajectoire définie par la Stratégie Nationale Bas Carbone. Plus de 1 000 logements font l'objet d'une réhabilitation énergétique chaque année, avec l'objectif d'éradiquer tous les logements aux DPE E, F, G d'ici 2028.
- 2. Réinvestissement des bénéficiaires :** les excédents sont entièrement réinvestis dans l'entretien, la rénovation ou la construction de nouveaux logements.
- 3. Financement public et privé :** Grand Delta Habitat bénéficie de financements publics

ou réglementés (prêts aidés de la Caisse des Dépôts, subventions de l'État, collectivités locales, FEDER, organismes sociaux) et peut, plus ponctuellement, contracter des emprunts privés.

- 4. Gestion locative sociale :** la Coopérative attribue les logements en fonction de critères de ressources et assure leur entretien, la perception des loyers et l'accompagnement des clients locataires. Son offre s'adresse à un public très large et comprend notamment les ménages, les familles monoparentales, les seniors et les personnes à mobilité réduite. Elle s'efforce d'apporter des solutions adaptées, sécurisantes, avec souplesse et réactivité, notamment au bénéfice des publics fragiles, en s'appuyant sur les acteurs locaux et sur les dispositifs nationaux.
- 5. Accession et parcours résidentiel :** elle facilite l'accès à la propriété pour les primo-accédants et les ménages modestes et intermédiaires, en direct ou par le biais de sa filiale AXÉDIA, spécialisée dans l'accession sociale sécurisée (PSLA), ou via la Coopérative Foncière Méditerranée, OFS dont elle est un des membres fondateurs (BRS). Elle propose en outre des terrains viabilisés avec libre choix du constructeur, offrant ainsi une flexibilité aux futurs propriétaires. Elle assure enfin la gestion de copropriétés pour accompagner les résidences fléchées à la vente patrimoniale, préserver leur valeur et garantir une administration rigoureuse.
- 6. Engagement social et territorial :** elle joue un rôle dans l'aménagement du territoire en favorisant la mixité sociale et en contribuant à la rénovation urbaine. Elle développe des projets innovants tels que :
 - **MODUL'A® :** offre de logements modulables et évolutifs pour s'adapter aux différentes étapes de la vie des occupants.

- **Alter Sénior®** : logements à loyers maîtrisés dédiés aux seniors autonomes, favorisant le maintien à domicile.
- **Seul sur Mars®** : projet d'habitat autonome visant à réduire les charges des habitants en proposant des maisons individuelles avec des coûts énergétiques minimisés.

Pour atteindre ses objectifs, Grand Delta Habitat développe une culture basée sur la transparence, le partage d'objectifs et la responsabilisation individuelle. Elle tend vers la parité et respecte l'égalité Hommes-Femmes, tant dans son conseil d'administration que dans son encadrement. Les équipes sont réunies autour d'un projet d'entreprise, Ambition 2028, qui projette la Coopérative avec trois phases lui permettant de stabiliser son organisation après la fusion avec l'ancien office départemental du Vaucluse, et d'améliorer ses performances opérationnelles. Elle forme, accompagne ses collaborateurs dans le cadre d'une gestion des emplois et des parcours professionnels (GEPP), et vise l'excellence au profit de l'intérêt général.

Enfin, la Fondation Grand Delta Habitat soutient des actions d'insertion par le logement, l'emploi, ainsi que des activités sociales, culturelles et sportives, en finançant divers projets associatifs en lien avec ses locataires. En tant que Coopérative HLM, Grand Delta Habitat intègre ainsi les valeurs de l'économie sociale et solidaire à ses missions d'intérêt général, et place les préoccupations sociales et environnementales au cœur de ses activités.

B-DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Grand Delta Habitat réduit son empreinte carbone grâce à une politique ambitieuse et innovante. En réponse aux enjeux climatiques et en lien avec la responsabilité écologique, la Coopérative s'approprie les sujets liés à l'environnement pour réduire son impact environnemental.

À travers ses actions et ses engagements, Grand Delta Habitat affirme sa volonté de contribuer



activement à la transition écologique dans le secteur du logement social en plaçant l'innovation et la durabilité au cœur de sa stratégie.

En 2020 déjà, l'entreprise a créé le concept Delta Green. Son ambition est de transformer la responsabilité générale en réalité du quotidien (sobriété énergétique, empreinte carbone, valorisation des encombrants, covoiturage ...).

Impact énergie et climat - Transformation environnementale de l'habitat

L'entreprise s'engage dans une stratégie ambitieuse de rénovation énergétique avec un objectif stratégique d'atteindre 50% du parc en classe A, B et C, et 50% en classe D à l'horizon 2028. Pour cela, elle déploie une massification de la rénovation des bâtiments classés E, F et G avec un budget annuel de 50 M€. Sur les nouveaux projets est mise en œuvre la RE 2020.

DPE : état du parc

Etiquette DPE	En nombre de lgt	en %
A	5 194	12,50 %
B	2 686	6,46 %
C	9 494	22,85 %
D	10 064	24,22 %
E	5 098	12,27 %
F	900	2,17 %
G	167	0,40 %
en cours de réalisation	7 946	19,12 %
Total	41 549	100%

Cette année, Grand Delta Habitat a engagé 74 M€ de travaux d'investissement pour l'amélioration des performances énergétiques et du confort dans les logements anciens ainsi que 23 M€ pour la maintenance/entretien du parc.

Ces opérations représentent une délivrance de CEE de :

- 235 706 MWh cumac CEE Précarité, au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique,
- 55 197 MWh cumac CEE Classique, pour les autres ménages.

EDF hisse Grand Delta Habitat en haut du podium de la région Méditerranée. Grand Delta Habitat représente un potentiel de 6 M€ HT avec 15 opérations en coup de pouce rénovation globale démontrant ainsi l'effort qu'elle porte auprès de ses locataires pour leur confort, pour leurs économies et la réduction des émissions de CO2.

Grand Delta Habitat a plusieurs projets innovants et vertueux en cours de réalisation et souscrit à des labels de qualité indépendants comme Cerqual, Promotelec et Prestaterre :

- Seul sur Mars® : construction de 6 maisons autonomes utilisant des énergies renouvelables et des matériaux biosourcés, visant une autosuffisance énergétique (livraison septembre 2025).

- Une réflexion est menée sur la surélévation de bâtiments en structure bois pour le stockage de carbone. L'exemple sera donné par Grand Delta Habitat elle-même avec la surélévation en structure bois et biosourcée de son siège social.
- Une évolution des contrats de robinetterie est engagée pour permettre d'économiser une ressource précieuse : l'eau (mousseurs, douchettes économes). L'intérêt des locataires est également en jeu car en diminuant leur consommation, ils augmentent leur pouvoir d'achat par une baisse de leurs charges.
- Fourniture d'électricité verte d'origine renouvelable garantie à 50 % minimum pour 3 500 points de livraison lors du renouvellement des abonnements électriques pour l'ensemble des parties communes (éclairages, ascenseurs, portails automatiques...)
- Panneaux photovoltaïques : 250 résidences sont équipées.
- Elle met en place la conversion du Plan de Stratégie Patrimoniale (PSP) en Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et de Décarbonation (PSSD) au 1er trimestre 2025, incluant la suppression des chaudières à fioul et l'identification des bâtiments raccordables aux réseaux de chaleur urbains. Grand Delta Habitat est partenaire avec la Ville d'Avignon pour la création d'un réseau de Chaleur urbaine (RCU). Rétrocession des chaufferies collectives des résidences Grange d'Orel et Tramontane à la Ville ainsi que leur réseau primaire.
- Il est à noter que Grand Delta Habitat a déjà totalement arrêté l'utilisation du gaz pour le chauffage dans la production de logements neufs. Changement des vecteurs de chauffage sur une opération d'envergure, la résidence L'Aygues à Orange sur 146 logements avec la création d'une chaufferie collective biomasse.

Ressources et économies circulaires - Accompagner l'évolution des comportements

Grand Delta Habitat développe des initiatives pour promouvoir le réemploi et la gestion responsable des ressources. En 2025, l'entreprise va ouvrir son deuxième Delta Collect'. Il s'agit d'une ressourcerie qui récupère du mobilier et le distribue gratuitement aux locataires les plus fragiles de la Coopérative.

Au sein du siège social, elle a mis en place le tri sélectif dans plusieurs endroits (entrée des salariés, salle de restauration, ...). Ce dispositif est en cours de déploiement dans les agences.

Grand Delta Habitat a en outre valorisé 4 190 kg de matériel informatique obsolète par l'intermédiaire de l'entreprise adaptée EVA.

Enfin, sur les chantiers, la Coopérative met en place le recyclage des déchets de construction. Avec 245 logements démolis en 2024 et un objectif de 230 logements démolis en 2025, il existe un gisement de matériaux issus de la déconstruction potentiellement réemployable ou recyclable.

En lien avec le Grand Avignon, un test de réemploi de pierre de taille est mis en place pour une surface de mur de 100 m² avec une dépose sélective.

Des rencontres avec de potentiels partenaires du réemploi ont eu lieu, et notamment l'association Les valoristes en Vaucluse, afin d'augmenter les volumes réemployés et recyclés.

Préservation de la biodiversité

Grand Delta Habitat poursuit son engagement environnemental avec de nouveaux projets :

- Installation d'îlots de fraîcheur avec le lancement du programme Delt'Arboré avec la plantation de la première forêt urbaine à Nîmes sur une résidence située en QPV. Un plan pluriannuel de déploiement de forêts sur le patrimoine est à l'étude et en cours de rédaction.
- Un important projet de conversion de jardins partagés en forêt comestible sur une parcelle de 2 500 m² est en cours dans l'écoquartier Les

Oliviers à Morières-lès-Avignon. Le but est de ramener un espace vivant dédié à la biodiversité dont pourront profiter les habitants.

- Intégration d'un cahier des charges pour des espaces verts durables dans les futures livraisons.

Atténuation des gaz à effet de serre

Grand Delta Habitat a mis en place des mesures concrètes pour diminuer ses émissions de gaz à effet de serre :

- Déploiement du télétravail permettant une réduction significative des déplacements et une économie de 182 000 kg de CO₂ émis.
- Incitation à la mobilité douce avec l'utilisation des transports durables : remboursement jusqu'à 75% des frais de transport collectif, prime vélo sous forme d'indemnité kilométrique et prime de rapprochement domicile-travail.
- Lancement d'une plateforme de covoiturage (Blablacar Daily) pour encourager le partage de véhicules entre collaborateurs.

La taxonomie

Chiffre d'affaires 2024 (Millions d'€)		
CA réalisé sur logts en DPE A, B ou C		
Accession dans le neuf	1.5	
Loyers du parc GDH	89.0	
dont loyers sur logts en DPE A	29.5	
Autres	0.2	
dont DPE A	0.0	
A.1 Total CA sur logts en DPE A, B ou C	90.7	45.6% % DPE A, B ou C
CA réalisé sur DPE autres qu'ABC		
Accession dans le neuf	0.0	
Loyers du parc GDH	105.7	
Autres	0.2	
A.2 Total CA autres DPE	106.0	
A. Total CA corrélé à un DPE (A.1 + A.2)	196.6	98.9% % éligibilité
B. Total CA non corrélé	2.2	
Total CA de la société (A + B)	198.8	

CAPEX = Investissement comptabilisé en 2024 (Millions d'€)		
Construction neuve de logements en RE2020	69.5	
Construction neuve de logements en RT2012	55.4	
Acquisition de logements anciens portant un DPE A,B ou C	120.2	
Réhabilitations portant ou entraînant un DPE A, B ou C	13.1	
Remplacement de composants portant sur logts en DPE A,B ou C	2.0	
1- Sous-total : CAPEX sur patrimoine en DPE A, B ou C	260.2	75.9% % DPE A, B ou C
Acquisition de logts anciens avec DPE inférieur à C	54.6	
Réhabilitation inférieure à C ou sans DPE	19.2	
Remplacement de composants sur DPE inf. C ou sans DPE	8.6	
2- Sous-total : CAPEX sur patrimoine avec autres DPE	82.4	24.1%
A. Total CAPEX comptabilisé en 2024	342.6	



Une démarche d'achat engagée pour une empreinte environnementale réduite

Les considérations environnementales sont prises en compte à toutes les étapes de l'achat et pour toutes les catégories de marchés, quelle que soit la forme de la mise en concurrence.

Grand Delta Habitat prend en compte, dans le choix des fournisseurs et prestataires, ceux qui intègrent des considérations environnementales dans leurs offres notamment en matière de réduction des déchets.

Une politique d'achats alignée avec les valeurs coopératives

La démarche d'achat responsable s'inscrit dans une logique de transparence et de co-construction avec les parties prenantes. En collaboration avec ses fournisseurs, partenaires et habitants, Grand Delta Habitat œuvre pour un habitat plus durable. En intégrant des critères environnementaux et sociaux à ses décisions d'achat, la Coopérative fait de chaque investissement un levier pour un développement plus responsable et solidaire. Cette approche s'inscrit pleinement dans la mission de l'entreprise : construire et gérer des logements accessibles tout en participant activement à la transition écologique et sociale.

Des achats solidaires et socialement responsables

Les choix d'achat de la Coopérative visent également à soutenir l'économie sociale et solidaire (ESS) et à favoriser l'insertion professionnelle :

- Clauses sociales dans les marchés publics : encouragement à l'emploi de personnes en insertion ou en situation de handicap.
- Relations durables et équitables avec les partenaires : engagement en faveur d'une juste rémunération et de conditions de travail éthiques.

L'achat responsable : un levier d'engagement pour une Coopérative HLM durable et solidaire

Dans un contexte où les enjeux environnementaux et sociaux sont au cœur des préoccupations, la Coopérative intègre pleinement l'achat responsable dans sa stratégie d'action. En tant qu'acteur de l'habitat coopératif, elle a la responsabilité de promouvoir des pratiques d'achats respectueuses de l'environnement et porteuses de progrès social.

C-DIMENSION SOCIÉTALE

En 2024, les équipes de la Coopérative ont poursuivi la promotion du parcours résidentiel, une mission historique malgré les défis économiques croissants. Ce parcours, qui débute par la location d'un logement, s'adapte aux évolutions des besoins familiaux et professionnels des ménages. L'objectif ultime est d'accompagner les locataires vers une accession sociale sécurisée à la propriété. Grand Delta Habitat propose un parcours résidentiel sur mesure auprès de ses clients.

Loger durablement grâce à un accompagnement ciblé

L'accès et l'attribution du logement est adapté aux besoins des demandeurs.

Le maintien dans les lieux des locataires est une garantie de stabilité résidentielle.

Depuis 2022, les équipes de proximité de Grand Delta Habitat proposent aux locataires des visites de courtoisie. Cette approche dynamique vise à créer du lien, anticipe les dysfonctionnements techniques ou les conflits, entretient des logements, repère les besoins en mutation et identifie les publics vulnérables afin de garantir un environnement de vie paisible à chacun. Il s'agit d'un moment d'échange personnalisé et privilégié qui permet de fidéliser les locataires et d'encourager le maintien à domicile.

La Coopérative diversifie son offre pour accompagner ses clients à chaque étape de leur parcours résidentiel.

En 2024, malgré une hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt qui restent élevés par rapport aux années précédentes, Grand Delta Habitat a aidé 157 ménages à réaliser leur rêve de devenir propriétaires grâce à son offre de vente « MON DELTA ». Des dispositifs tels que le Prêt Social Location-Accession (PSLA) et le Bail Réel Solidaire (BRS) ont joué un rôle essentiel. Le PSLA permet de louer avant d'acheter, facilitant ainsi la constitution d'un capital. Le BRS, quant à lui, diminue le coût d'achat de 30% en dissociant le foncier du bâti. Ainsi, l'accès à la propriété est simplifié pour les ménages modestes grâce à ces différents dispositifs.

La Coopérative développe également son activité de vente à travers différents produits tels que :

- **La vente patrimoniale** : une solution pour proposer une offre accessible. Grand Delta Habitat favorise l'accession sociale via la vente d'une partie de son parc immobilier à destination prioritairement des locataires, leurs ascendants ou descendants. Ceux-ci peuvent acheter le logement social qu'ils occupent tout en bénéficiant d'avantages financiers tels que le Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans l'ancien, ainsi que des frais de notaire réduits dans certains territoires. Dans le département du Vaucluse (84), les droits d'enregistrement sont exonérés par le Conseil Départemental, ce qui constitue une opportunité unique pour les ménages modestes souhaitant accéder à la propriété.
- **Pour soutenir les locataires, elle offre une remise de fidélité** de 1 k€ par année d'ancienneté dans le logement, avec un plafond fixé à 10% du prix de vente et/ou 15 k€. 1 700 logements sont ainsi proposés à la vente,
- **Grand Delta Habitat facilite l'accession à la propriété** grâce à des services diversifiés, un suivi personnalisé et une garantie de service après-vente,
- **Mon appart** : des appartements bien pensés dans des résidences contemporaines,

- **Ma villa** : des maisons de qualité avec jardins, économes en énergie dans des villes recherchées,
- **Mon terrain** : des terrains entièrement viabilisés libres de choix constructeur,
- **Mon syndic** : une gestion experte de copropriété.

En partenariat avec des organismes financiers, Grand Delta Habitat offre des conditions avantageuses et accompagne les ménages bien au-delà de l'achat grâce à son expertise en gestion de syndic de copropriété.

Elle propose également des programmes neufs et terrains à bâtir qui sont en cours de commercialisation :

- 110 appartements
- 28 villas
- 70 terrains viabilisés

D'ici 2028, Grand Delta Habitat prévoit d'augmenter le nombre de lots en gestion de syndic. Aujourd'hui, elle gère 185 copropriétés avec 5 918 lots principaux. Cette ambition reflète une Coopérative tournée vers l'avenir et soucieuse d'offrir un accompagnement global, de la location à l'accession, sécurisé.

Bien vieillir et handicap : accompagnement sur la fragilité sociale des locataires

Grand Delta Habitat s'engage résolument à maintenir dans leur logement les locataires fragilisés économiquement et les locataires vulnérables. Pour atteindre cet objectif, une équipe de 15 Chargées de développement social assure une proximité essentielle avec les locataires et les partenaires locaux.

Ces chargés de développement social mettent en place des interventions ciblées pour identifier les situations des locataires en difficulté, en portant une attention particulière aux personnes isolées, aux familles monoparentales, aux personnes âgées de 80 ans et plus, ainsi qu'aux ménages en situation de handicap. Dans ce cadre, la priorité

est donnée au relogement, afin de résoudre les problématiques liées à des logements trop chers ou trop grands.

Accompagner le vieillissement de la population est un des enjeux prioritaires de la Coopérative.

Grand Delta Habitat loge une partie de sa population sénior dans 265 logements adaptés. Elle vise, en 2028, 300 logements dédiés aux séniors au travers du label Alter Sénior® :

- La production de résidences spécifiques dans un environnement privilégié (proximité de commerces, de services de santé, de dispositifs de lien social),
- La transformation de leurs logements en activant des travaux d'accessibilité et d'adaptation (transformation de baignoires en douches, motorisation des volets, installation de systèmes domotiques et d'aides techniques à la préservation de l'autonomie).

Afin de répondre aux enjeux de demain, une politique globale d'adaptation des logements en rez-de-chaussée est désormais mise en œuvre dans les programmes de réhabilitations et d'opérations neuves.

Grand Delta Habitat continue de faire évoluer sa stratégie globale en faisant du public senior une priorité.

Actions en prévention des impayés

Grand Delta Habitat met en place des dispositifs financiers pour permettre un soutien aux locataires en difficulté et en situation d'impayé.

Les équipes de l'entreprise sont engagées quotidiennement auprès des locataires les plus nécessiteux.

Grand Delta Habitat s'engage sur plusieurs dispositifs d'aides :

- Soutien à la quittance grâce à SOLI'AIDE cofinancé par Grand Delta Habitat et SOLI'AL (en 2024, 246 locataires ont été aidés pour un montant de 268 k€),

- Delta Energie (en 2023-2024) : au regard du contexte économique, de forte inflation et de la hausse du coût de l'énergie, Grand Delta Habitat a mis en place un fonds spécifique qui s'inscrit dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique. Ce fonds vient en complément des dispositifs de droit commun (Chèque énergie, FSL énergie, le fonds Energie d'Action Logement),
- Le Fonds Social et Solidaire qui prend en charge jusqu'à 30 % de l'impayé au départ du locataire qui respecte son échéancier,
- Pour les dettes importantes, mise en place le SILL (Secours Interne aux Impayés de Loyer). Ce dispositif permet un montage financier global avec d'autres partenaires,
- Mise en place de nouveaux modes de paiement (en cash avec NIRIO, par carte avec un terminal de paiement électronique en agence) qui facilitent la démarche auprès des locataires,
- Identification des changements de situation qui impactent les ressources,
- Une participation volontaire de Grand Delta Habitat au financement des FSL départementaux.

Travail avec les publics spécifiques

Grand Delta Habitat intervient, au travers de ses travailleurs sociaux, sur les situations de locataires victimes de violences intra-familiales.

Un travail est également mené auprès des locataires souffrant de troubles de santé mentale et plus particulièrement ceux affectés par le syndrome de Diogène. En 2023-2024 : les Chargées de développement social ont toutes assisté à des formations sur l'incurie et le syndrome de Diogène afin de pouvoir mieux appréhender ces situations de difficulté.

Une attention particulière est portée sur les publics en rupture de logement, les demandeurs d'asile et les mineurs non accompagnés.

La mutation

Grand Delta Habitat affiche une priorité à maintenir ses locataires dans un logement. Pour cela, la Coopérative met en place la mutation économique : elle travaille le relogement pour solutionner concomitamment la problématique du logement trop cher et celle du logement trop grand.

Cette année, la Coopérative a procédé à 183 mutations dont 19 pour des raisons économiques (logement trop grand et trop coûteux après le départ des enfants, par exemple).

Prévention des expulsions

Grand Delta Habitat a procédé à 54 expulsions dont 5 pour squat. Pour éviter ces situations, l'entreprise a signé une charte avec les études de Commissions de Justice, reconduite chaque année. Les locataires sont également suivis par les Chargés du Contentieux et du Recouvrement.

Sécurité et bien-être des résidents

Grand Delta Habitat poursuit son engagement pour lutter contre l'insécurité et les incivilités envers les locataires.

Dès 2023, le Pôle Sûreté et Sécurité s'étoffe avec la création de nouveaux métiers dédiés à la Sûreté.

La Coopérative équipe ses résidences de systèmes de sécurité avancés (interphone, caméras de surveillance et accès contrôlés) afin que chaque résident se sente en sécurité chez lui. En 2024, 616 caméras sont en fonction sur l'ensemble du parc Grand Delta Habitat.

Enfin, la Coopérative a signé des partenariats et conventions avec les forces de l'ordre et les organes dépendant du Ministère de la Justice. Cette démarche contribue à prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Partage et mutualisation avec les partenaires

Grand Delta Habitat a su tisser du lien avec ses partenaires locaux et a mis en place des dispositifs d'insertion sur le territoire avec les associations



locales qui œuvrent sur la question de l'insertion par le logement via des mesures d'Accompagnement social lié au logement (ASLL), du bail de sauvegarde ou du bail glissant.

La Coopérative travaille également avec les CAF de chaque département pour éviter les suspensions d'APL liées à l'impayé.

En outre, la Fondation de Grand Delta Habitat est ancrée au cœur de sa politique sociale. Elle consacre 150 k€ chaque année pour aider et soutenir de nombreux acteurs et partenaires associatifs. L'objectif étant de consolider son partenariat avec les acteurs locaux engagés depuis longtemps auprès des locataires. Le but de cette Fondation est de promouvoir et soutenir toutes les actions ayant pour objet l'insertion par le logement, l'emploi et les activités sociales, culturelles et sportives.

D-DIMENSION SOCIALE - GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

Protection des données personnelles : une approche structurée et responsable

Grand Delta Habitat s'engage pleinement dans la protection des données personnelles, en conformité avec le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). Cette démarche vise à garantir le respect des droits des personnes, à renforcer la responsabilité des acteurs impliqués dans le traitement des données et à anticiper les risques liés aux violations potentielles.

Une gestion rigoureuse des données dans l'exercice des différents métiers

En tant qu'opérateur de l'habitat social, la Coopérative traite plusieurs catégories de données personnelles et/ou sensibles, notamment :

- Les données des locataires et des acquéreurs, dans le cadre des attributions de logements sociaux et des activités commerciales,
- Les données des salariés, liées à la gestion des ressources humaines,
- Les données des prestataires et fournisseurs, dans le cadre des obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Pour assurer une protection optimale, Grand Delta Habitat a mis en place des mesures et un dispositif de contrôle en matière de sécurité et de conformité des données.

Un pilotage renforcé de la sécurité des données

Un Délégué à la Protection des Données (DPO) interne a été désigné. Son rôle est d'accompagner la Coopérative dans l'application des exigences réglementaires et la mise en conformité des pratiques internes.

Parallèlement, un Responsable Sécurité des

Systemes d'Information (RSSI) a été nommé afin d'assurer la protection des données personnelles des locataires, résidents et collaborateurs contre les menaces cyber. Ses missions incluent :

- La prévention des risques liés au vol de données, au phishing et aux ransomwares,
- La sécurisation du système informatique de la Coopérative,
- La mise en place de mesures correctives en cas de tentative d'intrusion.

Pour renforcer cette approche, Grand Delta Habitat a souscrit une assurance spécifique contre les cyber-risques, couvrant notamment la perte d'activité liée à une potentielle violation des données personnelles, perte des données, atteinte aux données, à la sécurité ou à la disponibilité du système informatique, perte d'exploitation, détournement de fonds et cyber extorsions.

Transparence et conformité : un engagement fort

Grand Delta Habitat veille à informer clairement ses interlocuteurs sur leurs droits en matière de protection des données personnelles. À ce titre :

- Les politiques de confidentialité et mentions légales sont publiées sur les sites internet de la Coopérative,
- Les registres de traitement des données sont mis à jour régulièrement,
- Des clauses RGPD sont intégrées dans les marchés,
- Des procédures de gestion des violations de données, des contrôles CNIL et du traitement des demandes d'accès aux données sont en place et opérationnelles.

À travers cette approche globale et proactive, Grand Delta Habitat réaffirme son engagement en faveur d'une gestion responsable et sécurisée des données personnelles, garantissant ainsi la confiance de ses locataires, collaborateurs et partenaires.

Santé, sécurité et conditions de travail : un engagement indispensable pour le bien-être des collaborateurs

La Coopérative accorde une attention particulière à la santé, à la sécurité et à la qualité de vie au travail de ses collaborateurs. Elle met en place une démarche proactive afin d'assurer des conditions de travail adaptées, sécurisées et favorisant le bien-être de chacun avec la Commission Santé Sécurité (CSSCT).

Une approche individualisée pour un meilleur confort au travail

Afin d'assurer une adéquation optimale entre les postes et les besoins des collaborateurs, le Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP) intègre la prise en compte des situations particulières. Par ailleurs, la Coopérative dispose en interne d'une chargée de coaching et d'accompagnement social, dédiée au soutien des collaborateurs notamment sur les questions relatives à leurs conditions de travail et à leur bien-être en entreprise.

Une politique structurée de prévention des risques professionnels

Grand Delta Habitat déploie une politique active en matière de prévention des risques professionnels, s'appuyant sur :

- Le DUERP, permettant d'identifier les risques et de définir des actions de prévention, d'information et de formation,
- Le PAPRI Pact (Programme Annuel de Prévention des Risques et d'Amélioration des Conditions de Travail), en cours de restructuration, visant à prioriser les actions de prévention,
- Une vigilance accrue envers les personnels de proximité, particulièrement exposés aux situations d'incivilités et d'agressions.

Dans cette optique, plusieurs dispositifs ont été mis en place dans le cadre de la politique de lutte contre les incivilités et des dispositifs spécifiques d'accompagnement :

- Supports de sensibilisation et formations dédiées à la prévention et la gestion des conflits,
- Solutions d'écoute et d'assistance,
- Procédures d'accompagnement des collaborateurs victimes d'agression.

Un Pôle Sûreté, Sécurité et RGPD a également été créé, travaillant en coordination avec les équipes Ressources Humaines et Moyens Généraux pour assurer la mise en œuvre de mesures préventives et correctives adaptées aux situations rencontrées sur le terrain.

Un bon équilibre entre vie professionnelle et personnelle

Consciente de l'importance d'un bon équilibre entre travail et vie personnelle, la Coopérative propose plusieurs aménagements pour répondre aux attentes des collaborateurs :

- Horaires flexibles avec plages fixes et variables,
- Possibilité de temps partiel,
- Dispositifs dédiés aux seniors,
- Recours au télétravail,
- Rappels réguliers sur le droit à la déconnexion.

Un accompagnement des collaborateurs tout au long de leur parcours

Grand Delta Habitat s'engage activement dans la Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels (GEPP) afin d'offrir des perspectives d'évolution et de mobilité interne. Un parcours d'Intégration a été mis en place pour faciliter l'accueil des nouveaux collaborateurs grâce à un tutorat dédié, leur permettant une meilleure appropriation des process internes et des spécificités de leur métier.

Une vigilance accrue face aux risques psycho-sociaux et au harcèlement

Dans une logique de prévention, la Coopérative met également en œuvre des actions spécifiques pour prévenir et gérer les risques psycho-sociaux (RPS), en complément de la présence des référents harcèlement, ainsi que des dispositifs de soutien au bien-être psychologique des collaborateurs.

À travers ces engagements, Grand Delta Habitat affirme sa volonté de créer un environnement de travail sécurisé propice à l'épanouissement de chacun, tout en veillant à préserver la santé et la sécurité de ses équipes au quotidien. La Coopérative a mis en place les actions suivantes :

- Intervention de la chargée du coaching interne et de l'accompagnement social,
- Orientation des salariés vers la psychologue du travail (contrat spécifique) ou vers le médecin de travail en fonction des situations,
- Formation en prévention des risques psychosociaux,
- Formation pour se préserver en intégrant la dimension corporelle,
- Sensibilisation travail sur Ecran,
- Formations des managers au management à distance,
- Formation gestion du temps.

Un dialogue social renforcé pour un climat de travail apaisé

Convaincue que des relations sociales constructives favorisent un climat de travail serein et équilibré, la Coopérative place la concertation et le dialogue social au cœur de ses engagements. À travers des échanges réguliers avec les représentants du personnel, elle veille à informer les collaborateurs en amont et en toute transparence.

En complément des instances représentatives telles que le Comité Social et Économique (CSE) et la Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT), plusieurs commissions thématiques ont été mises en place. Ces instances réunissant

la Direction et les représentants du personnel permettent d'aborder des sujets spécifiques et d'assurer un suivi régulier des engagements de la Coopérative. Parmi elles :

- Commission de cotation
- Commission égalité professionnelle
- Commission environnement
- Commission d'aide au logement
- Commission intéressement
- Commission formation

Des accords collectifs pour des conditions de travail optimisées

La Coopérative a signé de nombreux accords collectifs couvrant une large palette de thématiques visant à améliorer les conditions de travail et à favoriser l'équilibre entre vie professionnelle et personnelle. Parmi eux :

- Organisation du temps de travail et compte épargne temps (CET)
- Qualité de vie au travail et droit à la déconnexion
- Gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC)
- Égalité professionnelle entre les femmes et les hommes avec un taux de parité de 93 %
- Contrat de génération et politique d'insertion professionnelle
- Intéressement, épargne salariale et protection sociale (frais de santé et prévoyance)
- Plan d'épargne retraite d'entreprise obligatoire.

Dans un souci d'adaptation aux nouvelles attentes des collaborateurs et à la suite de la crise sanitaire, la Coopérative a pérennisé le recours au télétravail, favorisant ainsi une organisation du travail plus flexible et équilibrée.

À travers ces engagements, la Coopérative réaffirme sa volonté de construire un dialogue social constructif, garant d'un environnement de travail respectueux et propice à l'épanouissement de ses salariés.

Un engagement fort en faveur de l'égalité et de l'insertion professionnelle

GARANTIR L'ÉGALITÉ FEMMES-HOMMES DANS LE MILIEU DU TRAVAIL

La Coopérative place l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes au cœur de ses engagements. À ce titre, elle déploie des plans d'action et accords collectifs, appuyés, lorsque requis, sur le calcul de l'index d'égalité femmes-hommes. Ces actions visent à garantir :

- L'équité salariale,
- L'absence de discrimination dans les parcours professionnels,
- Un accès équitable aux postes à responsabilité.

GARANTIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN DANS L'EMPLOI DES TRAVAILLEURS EN SITUATION DE HANDICAP

L'obligation d'emploi de 6% de personnes en situation de handicap est ainsi dépassée.

La Coopérative s'engage en faveur du recrutement et du maintien dans l'emploi des travailleurs en situation de handicap à travers plusieurs initiatives :

- Un accompagnement individualisé par la chargée d'accompagnement social, afin d'aider les collaborateurs à constituer leur dossier de Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH),
- Des campagnes de sensibilisation régulières auprès des équipes,
- L'adaptation des postes et conditions de travail aux besoins spécifiques des collaborateurs concernés (handicap, maternité, statut de proche aidant), incluant :
 - Le recours au télétravail,
 - La mise en place de traitements spécifiques adaptés,
 - Une prise en charge financière complémentaire pour l'aménagement des postes.

FACILITER L'ACCÈS À L'EMPLOI ET FAVORISER L'INSERTION PROFESSIONNELLE

Afin de promouvoir l'emploi et l'insertion des jeunes, la Coopérative renforce son engagement à travers :

- L'accueil de stagiaires, alternants et jeunes en contrat d'apprentissage. En 2024, Grand Delta Habitat a engagé 33 stagiaires de moins de 2 mois et 23 alternants (apprentis).
- La mise en place de parcours d'intégration et de formation, facilitant l'adaptation des nouveaux collaborateurs à leur environnement de travail.

En parallèle, la Coopérative s'investit dans des dispositifs visant à favoriser l'accès à l'emploi des habitants des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV). À travers des partenariats et le recours aux emplois francs, elle contribue à l'embauche de ces publics en CDI, CDD et stages, renforçant ainsi son rôle d'acteur engagé en faveur de la diversité et de l'insertion professionnelle.

E-GOUVERNANCE

Grand Delta Habitat : première Coopérative HLM de France

Le logement social en France repose sur trois grandes familles de bailleurs :

- **Les Offices Publics de l'Habitat (OPH)**, qui sont des établissements publics rattachés aux collectivités.
- **Les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH)**, sociétés privées à but non lucratif sous contrôle public.
- **Les Coopératives HLM**, qui se distinguent par une gouvernance participative et une implication forte des parties prenantes.

Les Coopératives HLM sont les moins nombreuses du secteur, ne représentant que 168 structures sur les 541 bailleurs existants. En 2016, Grand Delta Habitat a choisi d'adopter ce statut coopératif, renforçant ainsi son modèle participatif tout en restant soumis aux obligations communes aux

sociétés HLM. Ce changement implique également le respect des principes définis par la loi du 10 septembre 1947, qui encadre le fonctionnement des coopératives en France.

Comme toutes les sociétés privées de logement social, une Coopérative HLM est une société anonyme régie par le Code du Commerce et soumise au Code de la Construction et de l'Habitat (CCH). En tant qu'organisme HLM, elle exerce une mission d'intérêt général. Par ailleurs, elle est tenue de procéder, au moins tous les cinq ans, à une révision coopérative. Ce processus d'évaluation approfondie vise à analyser son organisation et son fonctionnement au regard des principes coopératifs et des règles spécifiques liées à son statut de bailleur social.

Enfin, chaque Coopérative HLM doit inscrire dans ses statuts un projet coopératif définissant ses engagements et rendre compte de son application aux sociétaires.

Un modèle de gouvernance coopératif

L'une des grandes spécificités des Coopératives HLM réside dans leur modèle de gouvernance qui repose sur un sociétariat élargi.

Le principe fondamental qui régit cette organisation est «un homme, une voix» : chaque sociétaire dispose du même pouvoir de vote, quelle que soit sa part dans le capital.

Grand Delta Habitat structure son sociétariat en six collèges, chacun représentant une catégorie d'acteurs essentiels à la vie de la coopérative :

- 1. Collège «Usagers et personnes utilisatrices»** (10%) : il regroupe les locataires et les accédants à la propriété, bénéficiaires directs des services de la coopérative.
- 2. Collège «Salariés»** (10%) : il inclut les employés de Grand Delta Habitat qui contribuent à la gestion quotidienne et apportent leur expertise.

- 3. Collège «Collectivités publiques»** (15%) : composé des représentants des collectivités territoriales, ce collège illustre l'ancrage local et le dialogue avec les élus.

- 4. Collège «Action Logement»** (39%) : regroupe Action Logement Groupe, Action Logement Immobilier et Action Logement Services, premier actionnaire de la coopérative.

- 5. Collège «Personnes issues du monde coopératif et des organisations syndicales»** (12,5%) : ce collège rassemble des experts.

- 6. Collège «Autres personnes physiques et morales qualifiées»** (13,5%) : il inclut des personnalités extérieures pouvant apporter un regard neuf et une expertise spécifique.

Tous ces collèges sont représentés au sein du Conseil d'Administration, garantissant ainsi une gouvernance équilibrée. Ce modèle coopératif favorise la participation active de toutes les parties prenantes et inscrit l'entreprise dans une logique collective.

Un ancrage territorial fort et une politique de proximité

Les Coopératives HLM ont souvent un ancrage territorial fort. Grand Delta Habitat ne fait pas exception et entretient une relation privilégiée avec les 200 communes où elle est présente, que ce soit pour la gestion de son patrimoine ou pour ses projets de développement.

Sa politique de proximité est un pilier fondamental de son engagement. Pour garantir une accessibilité optimale à ses services, Grand Delta Habitat s'appuie sur une organisation territoriale :

- 15 agences locales assurent une couverture efficace du territoire.
- Chaque client se trouve à moins de 30 minutes d'un point d'accueil.
- Dans les Quartiers prioritaires de la Ville (QPV), Grand Delta Habitat est souvent le dernier acteur de terrain encore présent.

Une stratégie autonome : « Ambitions 2028 »

L'un des principes fondamentaux du modèle coopératif est son indépendance. Grand Delta Habitat ne dépend d'aucun groupe et prend ses décisions de manière autonome.

Après la fusion-absorption de l'Office Public de Vaucluse, la Coopérative a redéfini ses priorités à travers le plan stratégique «Ambitions 2028». Celui-ci repose sur une démarche en trois étapes :

- 1. Le socle** : assurer la stabilité et l'adaptation immédiate de l'organisation après fusion : donner du sens.
- 2. La consolidation** : améliorer les performances et structurer l'évolution à moyen terme.
- 3. L'ambition** : innover et explorer de nouvelles opportunités à long terme, atteindre de nouveaux objectifs.

Cette stratégie se décline en sept thématiques clés :

- 1. Des Ressources & des Moyens** : engager des moyens financiers, juridiques et informatiques pour garantir le développement de la Coopérative.
- 2. Des Locataires & des Partenaires** : notre priorité est d'assurer la satisfaction des clients et le bien-être des populations. Notre mission consiste à coconstruire des solutions en collaboration avec nos partenaires.

- 3. Des Femmes & des Hommes** : les talents sont au coeur de la réussite de la Coopérative. Nous réinterrogeons régulièrement nos actions et méthodes pour accompagner notre développement tant humain que matériel, afin de faire de Grand Delta Habitat un acteur référent.

- 4. Des Territoires & des Élus** : notre production immobilière s'adapte aux attentes et aux spécificités des territoires. Notre engagement de proximité se traduit par l'implantation d'agences sur le terrain, au coeur des territoires.

- 5. Des Clients & des Accédants** : sur un marché immobilier d'accession freiné par la hausse des prix et des taux, notre gamme « Mon Delta » continue de se développer avec des produits et dispositifs d'acquisition attractifs.

- 6. Des Solidarités & des Coopérations** : conscients des transformations environnementales et sociétales, nous accompagnons les habitants en lien avec nos engagements sociaux et solidaires.

- 7. Des Évolutions & des Continuités** : la force de notre modèle tient en sa capacité d'adaptation, pour maintenir une qualité de service face au changement.

12 RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Montants en €

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	105 765 470,96	111 945 931,10	183 793 852,29	190 885 977,98	199 164 790,16
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	61 211 604,83	68 629 793,97	94 877 870,68	85 284 639,73	75 479 231,71
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	20 743 663,69	23 072 942,48	27 331 509,95	20 052 014,30	9 681 986,41
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	338,00	359,00	369,00	634,00	649,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	12 637 191,00	13 512 463,00	25 099 948,00	25 208 539,06	24 921 322,71
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	6 547 059,00	6 961 335,00	12 326 304,00	14 930 799,46	15 564 763,67

Dans un souci de simplification et de clarification des obligations d'information prévues par le Code de Commerce à la charge des sociétés (Loi n° 2016-1691, 9 décembre 2016 dite Loi Sapin 2), l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017 institue un rapport sur le gouvernement d'entreprise élaboré par le Conseil d'Administration des sociétés anonymes (SA). Il vient remplacer le rapport du Président du Conseil d'Administration des SA cotées. Ce ne sont plus exclusivement ces dernières qui sont concernées mais toutes les SA cotées ou non. Le contenu du rapport diffère selon que les titres de la société soient ou non admis aux négociations sur un marché réglementé. Il rend

compte de l'organisation et du fonctionnement des organes de gouvernance de la société.

Grand Delta Habitat, en tant que SA non cotée à Conseil d'Administration, est tenue de faire état des points suivants : mandats, conventions, délégations, modalités d'exercice de la gouvernance.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise est porté à l'attention de l'Assemblée Générale mentionnée conformément à l'article L. 225-37 du Code du Commerce, en complément du rapport de gestion mentionné au même article.

1 IDENTITÉ DES TITULAIRES DE PARTICIPATION SIGNIFICATIVES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

(article L. 233-13 du Code du Commerce)

Nom	Collège d'appartenance	Droit de vote statutaire du collège	Part dans le capital social au 31.12.2024	Nombre statutaire d'administrateurs
Action Logement Immobilier	D	39 %	63 %	4
Collectivités publiques	C	15 %	37 %	2
<i>dont le Département de Vaucluse</i>			35 %	
Utilisateurs	A	10 %	n.s.	3
Salariés	B	10 %	n.s.	1
Personnes issues du monde coopératif ou syndical	E	12.5 %	n.s.	4
Personnes qualifiées	F	13.5 %	n.s.	4
		100 %	100 %	18

La répartition des droits de vote entre collèges est fixée par les statuts. Le capital social est en revanche variable. Il peut évoluer dans la limite du Capital Autorisé par les statuts, soit 30 millions d'euros.

2 LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉS DANS TOUTE SOCIÉTÉ PAR CHACUN DES MANDATAIRES SOCIAUX DURANT L'EXERCICE

A-LISTE DES ADMINISTRATEURS-CENSEURS

Nom Prénom	Collège d'appartenance
BANDE BUISSON Marie-Pierre	Collège F <i>Autres personnes physiques et morales qualifiées</i>
BERNARD Magali	Collège A <i>Utilisateurs et personnes utilisatrices</i>
BONNAL Jean-Luc	Collège D <i>Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier</i>
BOUCHER Laurent	Collège D <i>Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier</i>
BOUTINOT Georges	Collège F <i>Autres personnes physiques et morales qualifiées</i>
DENIZE Aurélie	Collège B <i>Salariés</i>
DARPY Christian	Collège D <i>Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier</i>
DJEZZAR Ibtisem Nora	Collège A <i>Utilisateurs et personnes utilisatrices</i>
DUBOIS Annick <i>Représentante de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon</i>	Collège C <i>Collectivités publiques</i>
GONTARD Michel	Collège F <i>Autres personnes physiques et morales qualifiées</i>
LOVISOLO Jean-François	Collège E <i>Personnes physiques et morales issues du monde coopératif et des organisations syndicales</i>
MOLINA Jean-Claude	Collège E <i>Personnes physiques et morales issues du monde coopératif et des organisations syndicales</i>
MUS Michel	Collège A <i>Utilisateurs et personnes utilisatrices</i>
PERRIN Henri-Jacques <i>Représentant d'Action Logement Immobilier</i>	Collège D <i>Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier</i>
PERROT Patrice	Collège F <i>Autres personnes physiques et morales qualifiées</i>
RIGAUD Sandrine	Collège E <i>Personnes physiques et morales issues du monde coopératif et des organisations syndicales</i>
SANTONI Dominique	Collège F <i>Autres personnes physiques et morales qualifiées</i>
TESTUD-ROBERT Corinne <i>Représentante du Conseil Départemental de Vaucluse</i>	Collège C <i>Collectivités publiques</i>

B-LISTE DES MANDATS DANS LES AUTRES SOCIÉTÉS PAR ADMINISTRATEUR-CENSEUR

Dénomination sociale	Mandats / Fonctions
BANDE BUISSON Marie-Pierre	
Aucun autre mandat	
BERNARD Magali	
Aucun autre mandat	
BONNAL Jean-Luc	
Aucun autre mandat	
BOUCHER Laurent	
SA Partelios Résidence	Administrateur
ANRU	Membre du comité d'audit
BOUTINOT Georges	
Territoires Sud Habitat.....	Administrateur
CFE CGC Vaucluse	Président
Mairie de Piolenc.....	Conseiller Municipal
DENIZE Aurélie	
Aucun autre mandat	
DARPY Christian	
Clairsienne	Administrateur
DJEZZAR Ibtisem Nora	
Aucun autre mandat	
DUBOIS Annick	
Grand Avignon	Vice-Présidente
Conseil Départemental de Vaucluse	Conseillère

Dénomination sociale	Mandats / Fonctions
GONTARD Michel	
AXÉDIA.....	Président Directeur Général
Coop Foncière Méditerranée	Administrateur
Territoires Sud Habitat.....	Administrateur
Habitat social en occitanie.....	Administrateur
Soliha.....	Administrateur
Citadis.....	Administrateur
Procivis	Administrateur
Sud Attractivité	Administrateur
Unilog	Administrateur
ARHLM.....	Administrateur
Fédération des Coop'HLM	Conseiller fédéral
ARECOOP	Président
LOVISOLO Jean-François	
Conseil Départemental de Vaucluse	Conseiller départemental
MOLINA Jean-Claude	
Fondation Grand delta Habitat	Administrateur
Espace social et culturel de Villemarie (Carpentras)	Administrateur
Soliha 84.....	Administrateur
CFDT Union départementale de Vaucluse.....	Membre de la Commission
MUS Michel	
Confédération nationale du logement de Vaucluse.....	Président
Confédération Nationale du Logement PACA.....	Président
Territoires Sud Habitat.....	Administrateur
PERRIN Henri-Jacques	
SEMARELP	Administrateur
SEMCODA.....	Administrateur
CPH Arcade VYV	Censeur
Marseille Habitat.....	Censeur
PERROT Patrice	
CCI 84	Membre associé
Territoires Sud Habitat.....	Administrateur
RIGAUD Sandrine	
Mutuelle Intériale.....	Déléguée mandataire

Dénomination sociale	Mandats / Fonctions
SANTONI Dominique	
Conseil Départemental de Vaucluse	Présidente
CITADIS.....	Administratrice
TAHITI BEACH	Administratrice
SPL TERRITOIRE VAUCLUSE	Administratrice
TESTUD-ROBERT Corinne	
ADIL 84	Présidente
CAUE 84.....	Présidente
Soliha 84.....	Présidente
Centre hospitalier de Montfavet.....	Présidente du Conseil de Surveillance
Conseil Départemental de Vaucluse	Vice-Présidente

C-RÉUNIONS TENUES EN 2024 ET TAUX DE PARTICIPATION

- 22 janvier 2024 : 15 administrateurs présents/18 + 2 pouvoirs
- 25 avril 2024 : 15 administrateurs présents/18 + 2 pouvoirs
- 27 juin 2024 : 14 administrateurs présents/18 + 3 pouvoirs
- 03 octobre 2024 : 13 administrateurs présents/18 + 5 pouvoirs
- 19 décembre 2024 : 15 administrateurs présents/18 + 3 pouvoirs

3 CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conformément aux articles L225-38 et suivants du Code de Commerce, les conventions intervenues entre la société et l'un de ses administrateurs ont été soumises à l'autorisation préalable du Conseil. Elles sont présentées dans le Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes joint par ailleurs.

Ces conventions concernent les mandataires sociaux (conventions intervenues, directement ou

par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales).

4 DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice.

En vertu de l'article 8.1 des statuts, tous pouvoirs sont conférés au Conseil d'Administration à effet de recueillir les nouvelles souscriptions dans la limite du capital autorisé, soit 30 millions d'euros au 31/12/2024. Le capital souscrit et libéré s'élève à 17 783 730 euros au 31/12/2024.



5 ORGANISATION DES ORGANES DE DIRECTION

5.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

La société est administrée par un Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le Président du Conseil est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et, plus généralement, toutes les informations que l'administrateur estime utiles.

Les cautions, avals et garanties donnés par la société font l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration est composé de 18 administrateurs maximum, élus au sein des 6 collèges, selon une répartition statutaire présentée en paragraphe 1.

Chaque administrateur doit être, pendant toute la durée de ses fonctions, propriétaire au moins d'une (1) part sociale de la société.

La durée des fonctions des administrateurs est de 6 années.

Leurs fonctions prennent fin à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Ils sont toujours rééligibles.

5.2 DIRECTION GÉNÉRALE

La direction générale de la société est assumée par le Directeur Général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Il représente la société dans ses rapports avec les tiers.

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration pour une durée de 6 ans renouvelables.

1 BILAN

Montants en €

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024			Exercice 2023	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
109	Actionnaires - Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				3 030 070,45	3 227 816,05
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	111 100,62	8 706,22	102 394,40		66 596,24
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	11 946 455,37	9 018 779,32	2 927 676,05		3 161 219,81
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				2 372 607 106,13	2 118 610 209,35
21	Terrains nus	6 704 398,71	713 056,00	5 991 342,71		5 764 410,22
2112-2113-2115	Terrains aménagés, bûs, bâtis	578 367 306,92	0,00	578 367 306,92		467 703 691,10
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	2 687 447 279,21	950 645 074,41	1 736 802 204,80		1 592 805 803,66
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	71 207 556,16	39 826 480,43	31 381 075,73		32 919 013,37
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	29 321 942,14	11 619 251,77	17 702 690,37		17 036 206,39
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 747 981,86	4 385 496,26	2 362 485,60		2 381 084,61
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				190 707 001,45	177 879 580,77
23	Terrains	22 041 126,24	0,00	22 041 126,24		32 168 708,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	170 049 010,22	1 383 135,01	168 665 875,21		145 710 872,77
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				33 789 621,73	182 555 914,38
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	5 378 695,73	26 577,27	5 352 118,46		5 348 451,73
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		20 731 154,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	28 437 503,27	0,00	28 437 503,27		154 844 870,29
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		1 631 438,36
	ACTIF IMMOBILISE	3 617 760 356,45	1 017 626 556,69	2 600 133 799,76	2 600 133 799,76	2 482 273 520,55
	STOCKS ET EN-COURS				40 122 027,04	31 417 465,64
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Immeubles en cours	36 536 468,39	53 974,00	36 482 494,39		29 547 688,90
33	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	1 336 060,82	655 442,56	680 618,26		(655 442,57)
358	Temporairement loués	2 958 914,39	0,00	2 958 914,39		2 525 219,31
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
39	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	731 610,46	18 800,00	712 810,46		1 709 194,26
	CREANCES D'EXPLOITATION				75 385 641,65	66 930 487,95
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	13 285 928,50	0,00	13 285 928,50		2 777 141,87
412	Créances sur acquéreurs	2 946 826,68	0,00	2 946 826,68		1 007 788,04
414	Clients - autres activités	554 010,88	0,00	554 010,88		149 362,83
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 062 757,23	9 693 762,50	2 368 994,73		12 527 484,96
418	Produits non encore facturés	20 263,30	0,00	20 263,30		522 172,23
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 747 207,89	0,00	1 747 207,89		2 529 603,64
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	54 462 409,67	0,00	54 462 409,67		47 416 934,38
	CREANCES DIVERSES (3)				6 746 517,98	12 986 014,50
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat., faillites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	4 064 592,30	0,00	4 064 592,30		11 953 703,41
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	326 478,37	0,00	326 478,37		273 656,08
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	758 192,41	0,00	758 192,41		758 192,41
455-4562	Autres	1 597 254,90	0,00	1 597 254,90		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		462,60
50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00		1 258 840,00
	DISPONIBILITES				180 486 887,10	138 848 168,10
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	9 701 800,50	0,00	9 701 800,50		9 392 093,96
516	Comptes de placement court terme	167 660 322,58	0,00	167 660 322,58		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		604 938,47
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 120 927,47	0,00	3 120 927,47		128 838 216,93
53-54	Caisse et régies d'avance	3 836,55	0,00	3 836,55		12 918,74
	Charges constatées d'avance	2 338 221,76		2 338 221,76	2 338 221,76	2 767 503,69
	ACTIF CIRCULANT (II)	316 214 085,05	10 421 979,06	305 792 105,99	305 792 105,99	255 917 674,14
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	848 675,75		848 675,75	848 675,75	809 597,51
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	2 004 518,00		2 004 518,00	2 004 518,00	1 950 347,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	3 936 827 635,25	1 028 048 535,75	2 908 779 099,50	2 908 779 099,50	2 740 951 139,20
	(1) Dont droit au bail					269 177,00
	(2) Dont à moins d'un an					669 454,53
	(3) Dont à plus d'un an					

Montants en €

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	5
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		445 537 612,33	426 183 182,68
101-104-105	Capital :		89 214 322,29	89 208 622,29
1011 (SEM)	Capital souscrit - non appelé	17 773 050,00		17 773 035,00
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10134	Capital - actions d'attribution	10 680,00		4 995,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	71 430 592,29		71 430 592,29
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	5 238 370,14		5 238 370,14
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	207 281 759,53		172 887 841,64
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(3 000,00)		24 364 920,74
10671	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves sur cessions immobilières	142 562 403,35		133 239 860,85
10685	Reserves diverses	2 864 923,40		23 134 810,50
10688	Reserves diverses	1 243 747,02		1 243 747,02
106881	Report à nouveau (a) dont relevant du SIEG (depuis 2021)	5 502 008,53	5 502 008,53	6 992 542,40
11 (SEM)	Report à nouveau (a) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
12 (SEM)	Résultat de l'exercice (a) dont relevant de l'activité agréée dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 681 986,41	9 681 986,41	20 052 014,30
		5 792 730,06		18 320 664,00
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		181 456 912,79	172 128 644,64
		295 919 864,91	114 462 952,12	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
148 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	642 178 520,06	642 178 520,06	625 356 384,02
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	642 178 520,06	642 178 520,06	625 356 384,02
15	PROVISIONS		19 425 874,63	22 123 083,84
151	Provisions pour risques	3 320 910,40		2 455 562,49
152	Provisions pour gros entretien	10 584 192,22		9 688 600,99
153-158	Autres provisions pour charges	5 520 772,01		9 978 920,36
	TOTAL PROVISIONS (II)	19 425 874,63	19 425 874,63	22 123 083,84
162	DETTES FINANCIERES (1)		2 154 353 106,28	2 008 957 955,86
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	55 630 331,22		44 598 698,66
164	Emprunts obligataires	297 962 646,70		199 000 000,00
	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		1 626 681 448,53	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	1 423 218 183,15		1 363 215 378,16
1642	C.C.J.J.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de fin-caisse des prêts HLM	13 273 934,14		15 869 931,58
1648	Autres établissements de crédit	190 189 331,24		170 915 281,05
165	Dépôts et cautionnements reçus :		15 528 657,16	
1651	Dépôts de garantie des locataires	15 005 596,16		14 287 715,97
1654	Redevances (location-accession)	522 411,15		475 977,87
1658	Autres dépôts	649,85		649,85
	Emprunts et dettes financières diverses :		158 550 024,67	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	102 422 973,16		122 599 940,98
17	sauf intérêts courus	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	24 992 573,20		50 349 460,23
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-1811	Intérêts courus	31 134 470,31		27 637 233,73
16883	Intérêts compensateurs	0,00		7 687,77
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	CLIENTS CREDITEURS		3 791 151,02	1 137 304,72
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	2 613 435,00		0,00
Autres 419	Autres	1 177 716,02		1 137 304,72
	DETTES D'EXPLOITATION		48 860 095,12	37 056 165,09
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	27 556 735,57		14 510 243,26
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	897 409,88		1 020 201,53
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	20 405 949,67		21 519 720,30
	DETTES DIVERSES		26 118 073,37	44 216 672,47
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	24 134 091,18		21 529 197,23
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			

2 COMPTES DE RESULTATS

Montants en €

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024			Exercice 2023		
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			228 130 080,76	0,00	215 003 619,32	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOUMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			78 687 074,08	0,00	71 761 074,10	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :					8 100 178,60	
601	Terrains		3 897 299,70	3 897 299,70			
602	Aprovisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6032	Aprovisionnements	0,00	16 777,49	16 777,49		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		6 591 758,16	6 591 758,16		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	1 684 812,38	1 684 812,38		2 521 750,12	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	12 104 452,87	786 283,34	12 870 736,21		12 879 684,58	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	13 165 013,81	5 527 082,98	18 692 096,79		17 322 857,52	
613	Locations		380 929,01	380 929,01		679 885,03	
614	Charges locatives et de copropriétés		159 924,68	159 924,68		19 388,62	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	359 350,78	3 549 013,58	3 908 364,36		4 063 444,30	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	15 512 805,65	15 512 805,65		13 270 147,90	
6158	Maintenance		1 022 597,44	1 022 597,44		1 246 478,27	
6158	Autres travaux d'entretien		103 889,68	103 889,68		95 115,89	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		71 823,24	71 823,24		19 371,31	
616	Primes d'assurances		2 328 767,13	2 328 767,13		2 333 528,38	
621	Personnel extérieur à la société	21 000,00	179 280,00	200 280,00		211 853,19	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	3 223 328,66	3 223 328,66		3 058 422,54	
623	Publicité, publications, relations publiques		625 384,58	625 384,58		577 396,76	
625	Déplacements, missions et réceptions		1 256 988,47	1 256 988,47		1 081 432,60	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		356 973,00	356 973,00		0,00	
6285	Redevances		0,00	0,00		509 409,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres	3 746 371,38	1 835 166,07	5 581 537,45		4 168 709,46	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			29 763 908,29	0,00	29 003 569,69	0,00
631-633	Sur rémunérations		292 669,26	2 493 893,54		3 565 921,61	
63512	Taxes foncières		28 532,66	18 969 811,95		16 053 104,39	
Autres 635-637	Autres		7 798 715,42	190 285,46		8 784 543,69	
64	Charges de personnel			40 549 780,35	0,00	40 139 338,52	0,00
641-6481	Salaires et traitements	2 772 665,15	26 195 401,43	28 968 066,58		29 231 372,27	
645-647-6485	Charges sociales	909 158,12	10 612 555,65	11 581 713,77		10 907 965,25	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			78 769 825,60	0,00	72 696 782,20	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		64 855 910,64	64 855 910,64		61 731 575,24	
Autres 6811	Autres immobilisations		4 227 389,99	4 227 389,99		4 329 430,46	
6812	Charges d'exploitation à répartir		37 514,00	37 514,00		33 329,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		243 337,94	243 337,94		471,04	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		53 974,00	53 974,00		51 272,44	
68114	Dépréciation des créances		1 625 745,88	1 625 745,88		2 507 908,99	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		3 033 185,53	3 033 185,53		1 496 467,98	
Autres 6815	Autres provisions		2 692 767,62	2 692 767,62		1 946 325,09	
65 (sauf 655)	Autres charges			2 359 492,44	0,00	2 002 556,81	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		2 092 256,94	2 092 256,94		1 768 453,01	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	267 235,50	267 235,50		234 403,80	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIÈRES			63 797 663,85	0,00	51 522 925,67	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières			84 507,88		403 652,55	
686	Charges d'intérêts (2) :						
681121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
681122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		55 443 340,59	55 443 340,59		40 682 515,17	
681123	Intérêts compensateurs		(7 687,77)	(7 687,77)		(2 850,75)	
681124	Intérêts de préfinancements consociables		2 459 230,01	2 459 230,01		4 376 835,03	
68114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
68115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 681	Intérêts sur autres opérations		4 508 828,42	4 508 828,42		5 177 549,04	
687	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
684-685-686-688	Autres charges financières		1 311 444,72	1 311 444,72		865 233,07	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			38 605 406,89	0,00	17 254 788,88	0,00
671	Sur opérations de gestion		3 135 669,37	3 135 669,37		2 410 173,06	
675	Sur opérations en capital :			33 702 842,52	0,00	13 969 248,88	0,00
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		9 677 923,40	9 677 923,40		12 117 197,17	
687	Autres		24 024 919,12	24 024 919,12		1 852 052,71	
6871-6878	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			1 766 895,00	0,00	875 365,94	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées		1 766 895,00	1 766 895,00		354 404,95	
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
6878	Dotations aux provisions		0,00	0,00		520 960,99	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIÉTÉS)			0,00	0,00	0,00	
695	IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS			0,00	0,00	0,00	
	TOTAL DES CHARGES	41 257 920,45	289 275 222,05	330 533 151,50	0,00	283 781 333,87	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BÉNÉFICE			9 681 986,41	0,00	20 052 014,30	0,00
	dont relevant du SIEG			5 792 730,06		18 320 664,00	
	dont ne relevant pas du SIEG			3 889 256,35		1 731 350,30	
	TOTAL GENERAL			340 215 137,91	0,00	303 833 348,17	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Montants en €

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023		
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	
1	2	3	4	5	6	7	8
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		265 278 859,72	0,00	250 315 996,50	0,00	
70 (net de 709)	Produits des activités		239 297 316,91	0,00	229 591 284,16	0,00	
7011	Ventes de terrains lotis	1 403 679,00			1 628 434,59		
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	1 454 063,91			4 068 226,80		
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00		
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00		
703	Récupération des charges locatives	40 132 526,75			38 705 286,18		
702 / 704	Loyers :						
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	9 079 942,70			7 302 894,02		
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	168 858 526,45			159 644 695,44		
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	234 897,69			267 505,00		
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 875 099,08			3 518 407,94		
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	91 121,64			161 061,25		
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	13 611 784,73			12 584 377,88		
706	Prestations de services :						
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00		
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00		
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00		
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00		
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00		
7065	Syndic de copropriété	747 296,80			651 166,38		
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00		
70671	Gestion des S,C,C,C	0,00			0,00		
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00		
7068	Autres prestations de services	(48 098,81)			0,00		
708	Produits des activités annexes :						
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	42 549,24			76 666,33		
Autres 708	Autres	813 924,73			982 542,35		
71	Production stockée (ou déstockage)		8 788 231,39	0,00	4 989 011,86	0,00	
7133	Immeubles en cours	7 236 413,89			6 362 055,06		
7135	Immeubles achevés	1 551 817,51			(1 403 643,20)		
72	Production immobilisée		4 190 730,96	0,00	3 880 640,61	0,00	
7222	Immeubles de rapport (fonds financiers externes)	0,00			1 604 975,50		
721-722	Autres productions immobilisées	4 190 730,96			2 275 665,01		
74	Subventions d'exploitation		1 244 216,03	0,00	2 859 774,08	0,00	
742	Primes à la construction	0,00			0,00		
743	Subventions d'exploitation diverses	1 244 216,03			2 859 774,08		
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00		
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 281 859,26	0,00	6 231 762,89	0,00	
78157	Provisions pour gros entretien	2 137 594,30			995 103,00		
78174	Dépréciations de créances	2 092 256,94			1 768 453,01		
Autres 781	Autres reprises	2 052 008,02			3 468 206,08		
791	Transferts de charges d'exploitation		2 071 991,11		366 100,48		
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	2 677 058,00			1 975 555,00		
751-754-7581-7582-7588	Autres produits		727 456,06		421 888,22		
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			0,00		
76	PRODUITS FINANCIERS		9 794 215,36	0,00	9 065 334,63	0,00	
761	De participations (

3 CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

Montants en €

	Exercice 2024	Exercice 2023
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	(11 412 882,90)	873 056,00
+ ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	66 430 012,54	63 325 753,00
+ Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
- Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	(5 728 629,66)	(6 882 919,45)
		0,00
Autres produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	2 071 991,11	366 100,48
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	727 456,06	421 888,09
Autres charges d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(2 092 256,94)	(1 768 453,01)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(267 235,50)	(234 403,80)
+ ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
Produits financiers		
Sous-total *	9 794 215,36	
Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	(1 751 491,03)	
	8 042 724,33	8 693 929,24
Charges financières		
Sous-total *	5 889 373,26	6 469 295,00
Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	(71 100,12)	(406 512,34)
	(5 818 273,14)	(6 062 782,66)
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(29 925 104,56)	(44 958 131,25)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	22 027 801,34	13 774 036,64
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	4 610 655,43	5 101 984,93
Autres produits exceptionnels (c/778)*	24 078 881,38	2 730 380,04
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(2 036 127,15)	(2 410 173,06)
Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(25 124 461,34)	(1 852 052,71)
- Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéficiaires et assimilés (c/69)*	0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM	23 556 749,66	17 344 175,84
RESULTAT DE L'EXERCICE	9 681 986,41	20 052 012,71
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	78 621 228,48	73 375 798,69
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(12 823 983,18)	(8 143 173,26)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	9 677 923,40	12 117 197,17
- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(25 933 263,47)	(28 219 468,56)
- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(5 728 629,66)	(6 882 919,45)
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)	53 495 261,98	62 299 447,30
- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(29 925 104,56)	(44 958 131,25)
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (c/6863) (2)	(13 407,76)	2 859,79
AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	23 556 749,66	17 344 175,84

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés (08.Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")

(3) A reporter au tableau de financement.





- 01. Domaine des Grand Pins - Les Angles
- 02. Les Villas du Parc - Saint Laurent du Var
- 03. Les Jardins du Fort - Six Four Les Plages
- 04. Clos César - Barbentane
- 05. Les Eglantines - Pernes Les Fontaines

© Crédits photo : Sylvie Villeger
Conception et réalisation : Grand Delta
Habitat & Pool De Com



grand
delta habitat