



Rapport
d'activité

2025



Sommaire

La gouvernance.....	4
La coopération moteur de nos ambitions.....	5
Chiffres clés 2025	6
Territoires & patrimoine.....	7
Nos réalisations 2025.....	8
Quand les histoires s’assemblent, les territoires avancent.....	11
Une base financière solide.....	13
AXéDIA.....	14
Grand Delta Habitat.....	15
Ouest Provence Habitat.....	16
SEMIGA.....	17
Nos équipes à votre écoute.....	18





La gouvernance

Le conseil d'administration

Sylvie NICOLLE
Présidente

—

Xavier ALAPETITE

Bruno ANDRE

Rafaël BARCELLONA*

François BERNARDINI

Georges BOUTINOT

Jacqueline CHAPON

Michel GONTARD

Joanne MOKONAM*

Michel MUS*

Patrice PERROT

Alexandre PISSAS

René RAIMONDI

Paul LOISELEUR DES LONCHAMPS DEVILLE

Frédéric VIGOUROUX

La Métropole Aix-Marseille-Provence

La Communauté d'Agglomération du
Grand Avignon

Le Conseil Départemental du Gard

La Commune d'Istres

Le Conseil Départemental de
Vaucluse

—

Xavier SORDELET
Directeur Général



*administrateurs représentant les locataires

La coopération moteur de nos ambitions

Pour répondre à la loi Elan, nous avons décidé dès 2021 de constituer ensemble, AXÉDIA, Grand Delta Habitat, Ouest-Provence-Habitat et SEMIGA un groupe réunissant deux coopératives et deux SEM sur deux régions, PACA et Occitanie.

Ce choix de complémentarité a permis aux membres fondateurs de poser des bases saines et solides pour nos collaborations. Puis, nous avons sur les trois derniers exercices mis en œuvre les compétences dévolues aux sociétés de coordination par la loi.

2025 a été grandement consacrée à l'état des lieux de celles-ci afin de déterminer les orientations futures de Territoires Sud Habitat.

Dès lors, il appartient aux actionnaires de poursuivre leurs missions et à notre coopérative de jouer pleinement son rôle de tête de pont du groupe que nous avons souhaité.

Sylvie Nicolle

Présidente du Conseil d'Administration

Les 4 piliers qui fondent les projets de Territoires Sud Habitat :

Le rôle du logement social au service des collectivités locales et des populations ;

La gestion de qualité, proche des habitants et du terrain, dans des dynamiques d'entreprises tournées vers un but social et solidaire ;

La volonté de défendre une vision solidaire et humaniste du logement pour tous et de l'accession sociale à la propriété ;

La gestion humaine et respectueuse des collaborateurs, associée à la volonté de maintenir un environnement et des conditions de travail qualitatives.

Principaux indicateurs 2025



47 949

logements locatifs
répartis sur 3 régions
8 départements

110 283

personnes logées

2 217

logements livrés et rachetés

195

ventes réalisées

704

collaborateurs*

*692,3 ETP



307.3 M€
de chiffre d'affaires

25 M€
de résultat net

99 %

de recouvrement

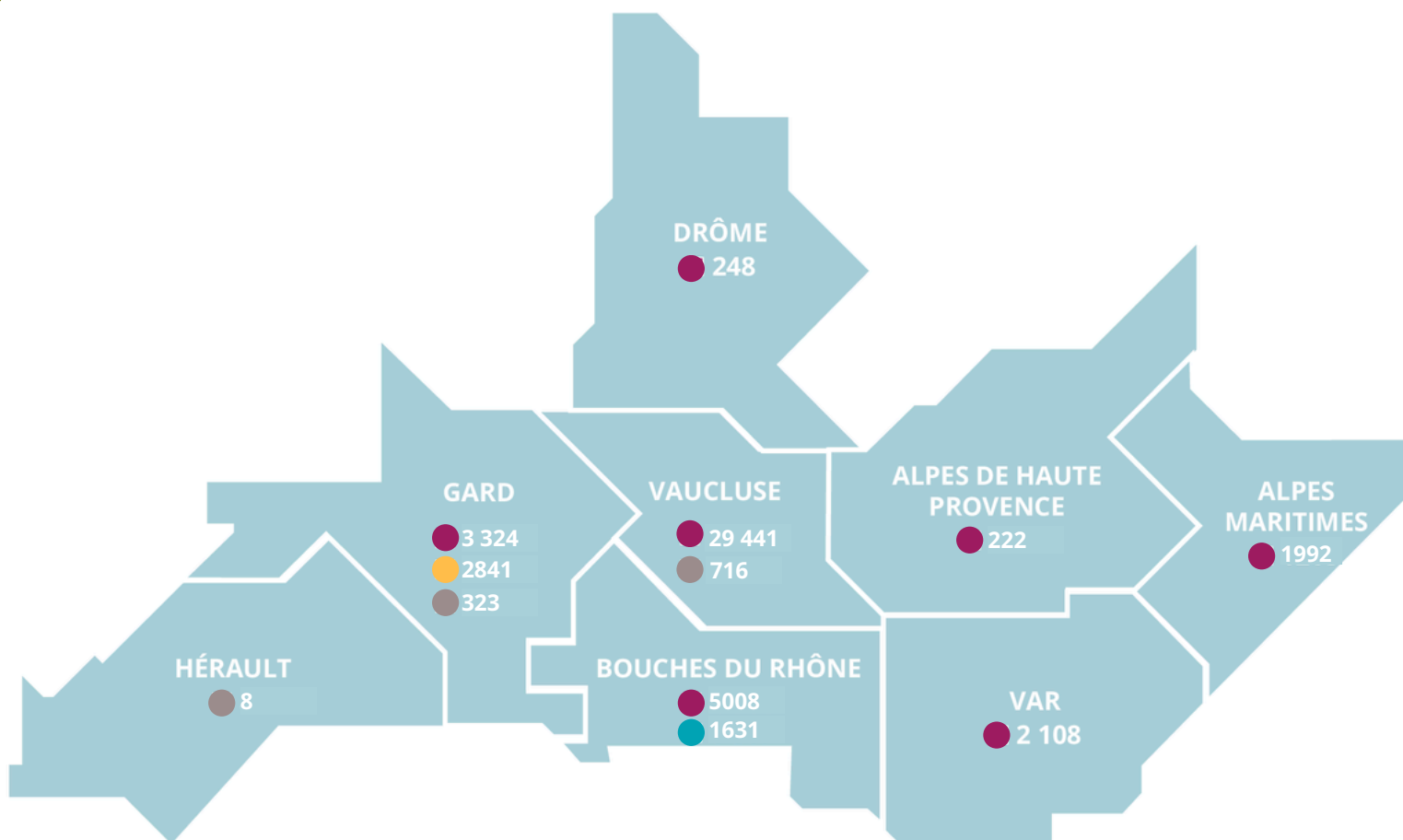
1,2 %

de logements vacants

Territoires & Patrimoine

Nombre de logements pour :

- AXéDIA
- Grand Delta Habitat
- Ouest Provence Habitat
- Semiga



Nos réalisations 2025

Alpes-Maritimes (06)

729 logements



Villa Mantega - Nice (06)
Grand Delta Habitat

ANTIBES

- Le Tanarive 36 logements collectifs

CAGNES-SUR-MER

- Le Saint Clair..... 19 logements collectifs

CANNES

- La Palme 9 logements collectifs
- Le Vaira..... 11 logements collectifs

GRASSE

- Carré Est..... 45 logements collectifs
- Les Jasmins..... 157 logements collectifs
- Moulin de Brun..... 19 logements collectifs
- Virgil Barrel..... 174 logements collectifs

NICE

- Villa Mantega..... 40 logements collectifs
- Les Terrasses du Paillon..... 32 logements collectifs
- Les Diables Bleus..... 65 logements collectifs
- Pellat Finet..... 68 logements collectifs
- Les Terrasses d'Azur..... 48 logements collectifs

VALLAURIS

- Les Voiles Blanches..... 6 logements collectifs

Bouches-du-Rhône (13)

696 logements



Places des écoles - Fos-sur-Mer (13)
Ouest Provence Habitat

AUBAGNE

- Jean Moulin..... 55 logements collectifs

CHÂTEAURENARD

- Aubert..... 31 logements collectifs

EYRAGUES

- Les Moutouses..... 32 logements collectifs

FOS-SUR-MER

- La Cité des Jardins..... 19 logements individuels

GRANS

- Maison Mestre 9 logements collectifs

FUVEAU

- La Roucaoudou..... 21 logements individuels

ISTRE

- Cité Craon..... 15 logements individuels
- Domaine des Pins..... 12 logements individuels

LA CIOTAT

- Groupede..... 40 logements collectifs

LAMBESC

- Les Mazets..... 18 logements collectifs

- AXÉDIA
- Grand Delta Habitat
- Ouest Provence Habitat
- Semiga

Nos réalisations 2025



LAÇON-PROVENCE

- Belle Ombre 19 logements collectifs et 5 individuels

LE PUY-SAINTÉ-RÉPARADE

- Terre Nature 27 logements individuels

MARIGNANE

- Esteou - Quai du Rove 47 logements individuels

MARSEILLE

- Les Habeilles 12 logements collectifs
- Les Mûriers 24 logements collectifs

MEYREUIL

- La Cadènière 50 logements individuels

SALON-DE-PROVENCE

- Forbin 104 logements collectifs

TRETS

- Primavera 32 logements collectifs

VITROLLES

- La Chênaie 50 logements collectifs
- le Maillane 102 logements collectifs

Gard (30)

86 logements

VILLENEUVE-LÈS-AVIGNON

- Mont Serein 1 logement collectif

ARAMON

- Les Jardins du Rhône 25 logements collectifs + 20 individuels

NÎMES

- Le Jardin des Mosaïques 50 logements collectifs
- La Bonne Nouvelle 10 logements individuels
- Nemausus 2 86 logements collectifs et 2 commerces

Var (83)

86 logements

CUERS

- L'Aubépine 14 logements individuels

DRAGUIGNAN

- Le Cadran Solaire 72 logements collectifs

- AXEDIA
- Grand Delta Habitat
- Ouest Provence Habitat
- Semiga

Nos réalisations 2025



Seul-sur-Mars - L'Isle-sur-la-Sorgue
Grand Delta Habitat



Les Jonquilles du Paty - Caromb (84)
Grand Delta Habitat

Vaucluse (84)

484 logements

AVIGNON

- Route de Marseille.....1 logement individuel

CAROMB

- Les Jonquilles du Paty.....12 logements collectifs
- Petit Malo.....3 logements individuels

CAVAILLON

- Villa Cavares.....9 logements collectifs
- Le St Julien20 logements collectifs

L'ISLE-SUR-LA-SORGUE

- Seul sur Mars.....6 logements individuels
- Aureus.....38 logements collectifs
- Le Venisso.....6 logements collectifs + 12 individuels

MAZAN

- Saint Roch.....10 logements individuels

MONTEUX

- Trio du Lac.....55 logements collectifs
- Saint Hilaire.....14 logements individuels

MORIÈRES-LÈS-AVIGNON

- Le Caducée.....5 logements individuels

ORANGE

- Terra Arausio.....12 logements collectifs
- Le Jonquier.....210 logements collectifs
- Les Clématites49 logements individuels

ROBION

- Carré des Vignes.....12 logements collectifs
- Les Coquelicots10 logements individuels

- AXÉDIA
- Grand Delta Habitat
- Ouest Provence Habitat
- Semiga



Les compétences obligatoires

Créée par la loi Elan, les sociétés de coordination se sont vu dotées par le législateur de 8 compétences obligatoires. En 2025, les élus de Territoires Sud Habitat, à l'initiation de la Présidente, ont fait un état des lieux exhaustif des compétences mises en oeuvre depuis la création de l'entreprise.

1 Cadre stratégique patrimonial et cadre stratégique d'utilité sociale

La société réalisera un nouveau cadre pour le plan stratégique patrimonial en 2026.

S'agissant du Cadre de la Convention d'Utilité Sociale, il sera proposé d'attendre les instructions ministérielles sur les CUS nouvelles générations compte tenu des données des DREAL informant que les Préfets de Regions devraient valider le principe d'un avenant pour proroger les effets des CUS arrivant à échéance.

2 Définir la politique technique des associés

Territoires Sud Habitat demande aux actionnaires de travailler sur le partage des procédures locatives et d'envisager un travail partenarial sur les cahiers des charges pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe en neuf et réhabilitation.

3 Définir et mettre en oeuvre une politique d'achat des biens et services, hors investissements immobiliers

La société de coordination décide de poursuivre les échanges sur les outils informatiques pour aboutir à minima sur la cartographie, étape indispensable aux prises de décisions futures.

4 Développer une unité identitaire des associés et définir des moyens communs de communication

Le Conseil d'administration demande aux actionnaires de rendre compte de l'usage fait des éléments graphiques de la société de coordination dans leurs entités respectives.



5 Organiser afin de mettre en oeuvre les missions de la société, la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances

La Société a sollicité l'actionnaire Grand Delta Habitat à travers deux conventions pour mettre en œuvre le suivi de la gouvernance ainsi que l'ensemble des travaux comptables et financiers, validés le 29 mars 2022 :

- Convention de mandat de gestion comptable
- Convention de gestion administrative et statutaire

Le Conseil d'administration en l'absence de besoin immédiat se propose de rester attentif aux attentes des actionnaires.

6 Appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions

Le Conseil d'administration souhaite rester flexible pour fixer annuellement le montant en fonction des besoins de l'entreprise.

7 Prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes

Territoires Sud Habitat décide de poursuivre sa pratique actuelle et de continuer à être transparent en publiant les éléments dans son rapport d'activité annuel.

8 Assurer le contrôle de gestion des associés, établir et publier des comptes combinés et porter à la connaissance de l'organe délibérant les documents individuels de situation de ses associés

Les actionnaires présentent chaque année lors de la clôture des comptes, leurs comptes combinés sous l'autorité des commissaires aux comptes. Ils sont également soumis lors de l'Assemblée générale ordinaire annuelle.



Une base financière solide

Le projet du groupe Territoires Sud Habitat comporte un dispositif de soutenabilité financière conformément à la loi.

Ainsi, les associés s'engagent à ne pas invoquer de solidarité financière de la part des autres associés, ni de la société, en cas de difficulté financière.

La situation financière d'un des membres de la Coopérative est considérée comme dégradée dès lors que deux critères, sur les trois suivants, sont remplis :

- Une trésorerie négative depuis 6 mois ou plus ;
- Un potentiel financier à terminaison négatif à la dernière clôture des comptes ;
- Un autofinancement négatif sur les deux dernières années.

Dans un tel cas de figure : le Conseil d'Administration de la Coopérative peut décider ou recommander :

- D'interdire ou de limiter la distribution des résultats d'un associé ;
- D'interdire ou de limiter la réalisation d'un investissement par un associé ;
- De redéfinir le PSP (Plan Stratégique Patrimonial) de l'associé afin de limiter ses investissements ;
- D'établir un plan d'action de l'associé lié à son fonctionnement.

Pour la quatrième année consécutive, depuis sa création, les membres du Conseil d'administration de Territoires Sud Habitat n'ont pas mis en oeuvre de procédure de soutenabilité financière. Les résultats de chacune des entreprises membres restent conformes aux règles arrêtées, démontrant la résilience de notre association et la bonne santé financière des partenaires de la Coopérative.

Une stabilité financière confirmée

Autofinancement

- 501 348 €
- 43 595 904 €
- 4 415 865 €
- 2 047 574 €

Potentiel financier

- 1 797 000 €
- 49 981 000 €
- 4 130 440 €
- 8 441 048 €

Trésorerie nette

- 2 708 728 €
- 47 697 710 €
- 14 383 136 €
- 7 605 873 €

- AXéDIA
- Grand Delta Habitat
- Ouest Provence Habitat
- Semiga



Spécialiste de l'accession sociale

AXÉDIA, Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM est spécialisée dans l'accession sociale à la propriété. Elle s'engage aux côtés des élus locaux pour concevoir des programmes de logements adaptés à leurs attentes et à celles de leurs concitoyens.

Coopérative innovante et engagée en faveur de l'accession sociale à la propriété, AXÉDIA conçoit et réalise des projets d'habitats sécurisés à destination des primo-accédants, ménages modestes et intermédiaires.

Grâce au parcours résidentiel, elle s'adapte à chaque territoire. Chaque projet est conçu et porté par les acteurs de terrain, au bénéfice de leur population.

Depuis 2014, AXÉDIA a fait le choix de développer parallèlement à l'accession à la propriété, une offre locative sociale en PACA et Occitanie. Fort de plus de 1 000 logements pour tous, elle définit une nouvelle stratégie "Bâtir 2030". Cette feuille de route engage la coopérative vers une pratique équilibrée et d'offrir aux territoires une offre diversifiée.

Soucieuse de répondre aux besoins spécifiques des territoires, la Coopérative engage ses projets en collaboration étroite avec les acteurs du territoire pour bâtir des projets en Logements Locatifs Sociaux, d'aménagement, d'accession en Vente en État Futur d'Achèvement...

Moteur d'une démarche responsable, elle porte une attention particulière à l'intégration des innovations sociales, techniques et environnementales au sein de ses programmes.

Acteur majeur de l'habitat, engagée dans trois départements (Vaucluse, Gard et Hérault) et deux régions, AXÉDIA fait rayonner son territoire tant par la création d'emplois liés à ses divers métiers que par l'intermédiaire de ses 2 290 locataires logés."





Acteur généraliste de l'immobilier

Grand Delta Habitat, acteur généraliste de l'immobilier, accompagne les collectivités depuis près de 60 ans dans la réalisation de leurs projets d'habitat sur trois régions et sept départements.

Au fil des années, la Coopérative immobilière a étendu son rayonnement sur le bassin méditerranéen et diversifié ses activités pour proposer une offre globale :

- Location sociale adaptée à tous les demandeurs
- Location intermédiaire « Le Logement Idéal »
- Accession à la propriété pour les primo-accédants
- Terrains à bâtir viabilisés et libres de choix constructeur
- Gestion de syndic de copropriété



Portés par une politique forte basée sur l'innovation et la diversification des compétences, les 652 collaborateurs oeuvrent quotidiennement pour apporter leur expertise dans la construction et la gestion immobilière ainsi qu'un accompagnement de terrain grâce aux 15 agences de proximité, implantées sur le territoire méridional.

Grand Delta Habitat est une coopérative Hlm. Le modèle coopératif place les préoccupations sociales, environnementales et éthiques au coeur des activités et de la stratégie d'entreprise. Les salariés, comme les bénéficiaires, ont ainsi la possibilité de s'impliquer dans la gouvernance de la Coopérative et de participer à l'élaboration du projet collectif qu'elle sert.

Aujourd'hui, Grand Delta Habitat accompagne 208 communes dans leur projet d'habitat social et d'accession à la propriété et comptabilise quelques 42 430 logements qui permettent de loger et d'accompagner pas moins de 103 532 personnes.



Acteur immobilier local

Ouest Provence Habitat est une SAIEM (Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte), créée en 1972.

Ouest Provence Habitat a pour objectif principal la production de logements locatifs sociaux et, dans une moindre mesure, la réalisation d'opérations en accession sociale à destination des primo-accédants, afin de participer au parcours résidentiel des résidents.

Elle concentre aujourd'hui son activité dans les domaines liés à l'immobilier :

- Promotion immobilière
- Accession sociale à la propriété VEFA/PSLA
- Immeubles locatifs sociaux
- Locaux tertiaires



Ouest Provence Habitat est un acteur immobilier local parfaitement identifié dans le domaine du logement social.

OPH gère actuellement 1 631 logements locatifs, une résidence autonomie et un ensemble immobilier tertiaire. L'ensemble de son patrimoine est réparti sur 8 communes (Istres, Fos-sur-Mer, Miramas, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Grans, Cornillon Confoux, Lançon-Provence et Mallemort).

L'amélioration de la qualité du service rendu aux résidents est un élément sur lequel Ouest Provence Habitat souhaite également être présent.

La société a mis en place une politique de gestion de proximité forte. Le personnel de terrain a pour mission d'assurer une veille technique du patrimoine et d'apporter une réponse aux problématiques soulevées par les locataires.

La société a également engagé une politique d'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie. Les travaux sont réalisés à la demande, en concertation avec le locataire et selon ses besoins.



Un outil Gardois

C'est pour répondre à la nécessité de produire de nouveaux logements, à la suite de la création d'une zone industrielle dans la commune de Vauvert, qu'a été créée, le 29 septembre 1964, la SEMIVA : Société d'Economie Mixte de Vauvert.

En juin 1967, lorsque le Département du Gard devient actionnaire majoritaire et entre au Conseil d'Administration de la SEM, cette dernière se transforme en SEMIGA.

Le parc locatif de SEMIGA se situe exclusivement dans le territoire du Gard. Ses 125 résidences sont réparties dans 47 communes et 13 EPCI.

Outil du Conseil Départemental du Gard, SEMIGA gère aujourd'hui plus de 2 800 logements locatifs, dont environ 360 sont des villas individuelles.

Elle construit, en concertation avec les Mairies, pour répondre à la demande de logements conventionnés, avec l'aide du Département, de l'Etat, de la Région et des collecteurs 1%, et met régulièrement en location de nouvelles opérations.

Ces logements sont éligibles à l'APL, à l'instar d'une SA HLM. SEMIGA construit également des structures pour le compte d'associations à vocation médico-sociale : Foyer d'Aide Médicalisé, Maison d'Accueil pour Personnes Âgées, Halte-Garderie. Elle est également propriétaire d'une résidence étudiante, gérée par le CROUS.

Sa taille et son organisation lui confèrent performance et réactivité, tout en préservant la convivialité. La société veille à la qualité du service de gestion de proximité. Elle est à l'écoute de ses locataires et apporte un soin particulier au dialogue de concertation avec les représentants des locataires.





Nos équipes à votre écoute

AXéDIA

3 résidence Le Colorama
2 rue de Verdun
30000 Nîmes
Tél. 04 90 27 20 76

Grand Delta Habitat

3 rue Martin Luther King
84000 Avignon
Tél. 04 90 27 20 20
contact@granddelta.fr

Ouest Provence Habitat

2 rue Clément Trouillard
13800 Istres
Tél. 04 90 27 20 20
contact@ouestprovencehabitat.fr

Semiga

240 chemin de la Tour de l'Evêque
Immeuble Le Carré 20.50 Bât B
CS 69093 30972 Nîmes Cedex 9
Tél. 04 66 04 72 33





© Crédits photo : Sylvie Villeger, mariecyrielle, Frank Panié, Ouest Provence Habitat, SEMIGA
Conception et réalisation : Grand Delta Habitat




TERRITOIRES
SUD HABITAT