



TERRITOIRES
SUD HABITAT

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

SOMMAIRE

La gouvernance.....	4
La coopération moteur de nos ambitions	5
Chiffres clés 2023	6
Territoires & patrimoine	7
Nos réalisations en 2023	8
Tonalité de l'année 2023	11
Une base financière solide	13
AXÉDIA	14
Grand Delta Habitat	15
Ouest Provence Habitat & SAEM Mallemort Provence	16
SEMIGA	17
Nos équipes à votre écoute.....	18





LA GOUVERNANCE

Le conseil d'administration

Sylvie NICOLLE

Présidente

—

Xavier ALAPETITE

Bruno ANDRE

Georges BOUTINOT

François BERNARDINI

Jacqueline CHAPON

Michel GONTARD

Joanne MOKONAM

Michel MUS

Patrice PERROT

Alexandre PISSAS

René RAIMONDI

Stéphane TORTAJADA

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

LA COOPÉRATION MOTEUR DE NOS AMBITIONS

Les 4 piliers qui fondent le projet 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 leur 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.

L'immobilier est entré en 2023 dans une crise brutale. Le retour de l'inflation à un niveau important induisant une hausse mécanique du coup de la construction et une envolée des taux d'emprunt pour les accédants a mis un coup d'arrêt à de nombreux chantiers en promotion ou de constructions individuelles.

Le monde du logement social a subi de plein fouet cette crise amplifiée pour les bailleurs par l'incidence du taux du livret sur leurs ressources. Ainsi, l'année 2023 aura vu des locataires du parc social contraint à renoncer aux projets acquisitions, bloquant le parcours résidentiel et donc les opportunités pour les demandeurs de locatif. Mais aussi le ralentissement des agréments, laissant présager une chute de la production de nouveaux logements abordables dans les années à venir.

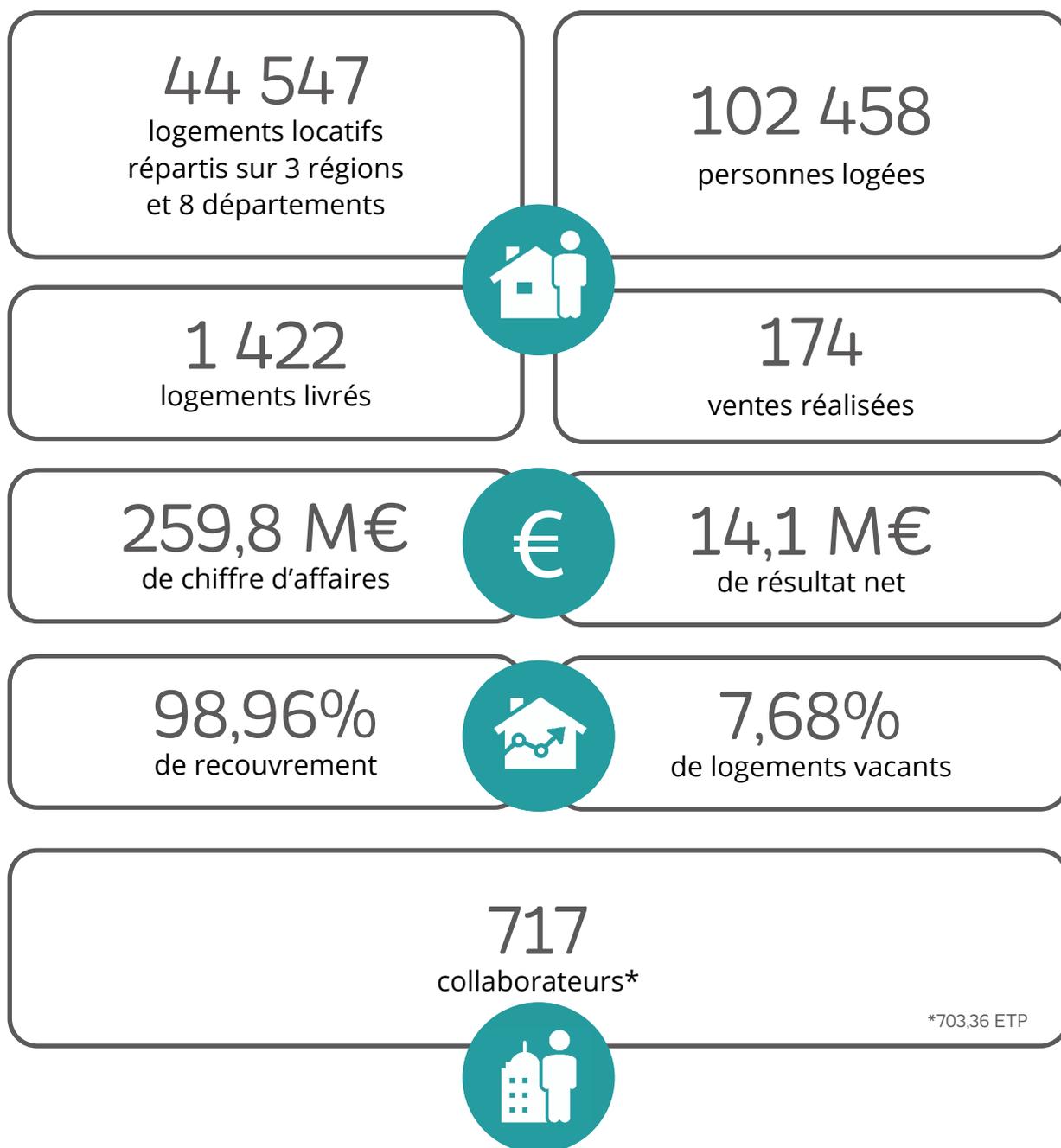
Malgré ce contexte, les partenaires de Territoires Sud Habitat ont **dû faire face et démontrer leurs résiliences** en poursuivant nos missions aux bénéfices des territoires et de leurs habitants.

Nous avons produit 1 422 logements. Ainsi, avec un patrimoine de 44 547 logements, nous logeons plus de 100 000 personnes sur les 8 départements où nous sommes présents.

Le rapport d'activité que nous avons le plaisir de porter à votre connaissance retrace nos résultats et nos actions. Le bilan ainsi établi de notre collaboration n'est **qu'un point d'étape sur lequel nous fondons nos ambitions partagées pour les années à venir.**

Sylvie Nicolle,
Présidente du Conseil d'Administration

CHIFFRES CLÉS 2023



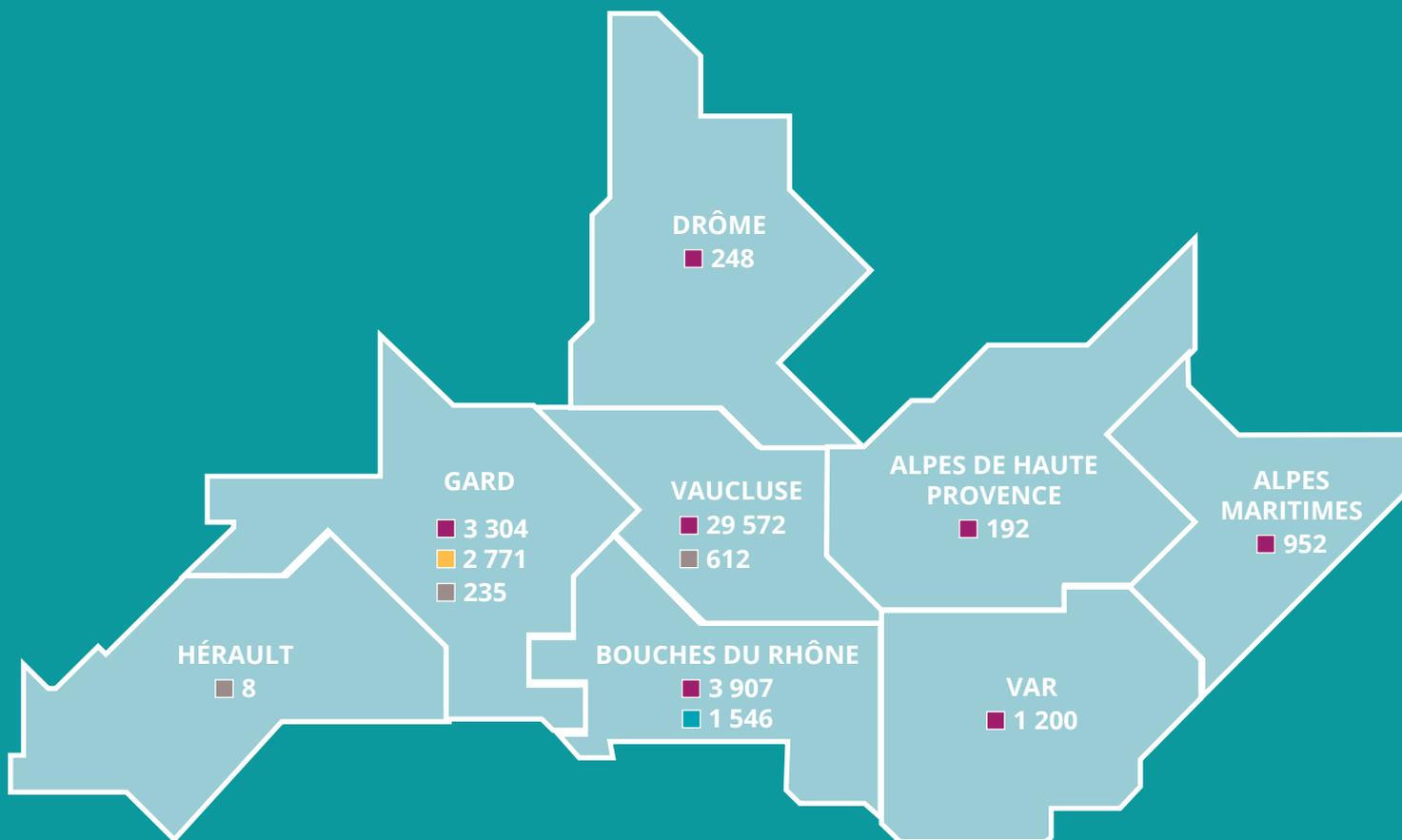


au 31.12.23

44 547 LOGEMENTS

3 RÉGIONS

8 DÉPARTEMENTS



Nombre de logements pour :

- AXéDIA
- GRAND DELTA HABITAT
- OUEST PROVENCE HABITAT / SAEM MALLEMORT
- SEMIGA

NOS RÉALISATIONS EN 2023

Logements collectifs & individuels par :

- AXÉDIA
- GRAND DELTA HABITAT
- QUEST PROVENCE HABITAT / SAEM MALLEMORT
- SEMIGA

135 LOGEMENTS

ALPES
MARITIMES

■ CAGNES SUR MER

Le Diamond.....27 logements collectifs

■ LE CANNET

RSD Miltonia.....21 logements collectifs

Cambria.....18 logements collectifs

■ NICE

Edonice.....21 logements collectifs

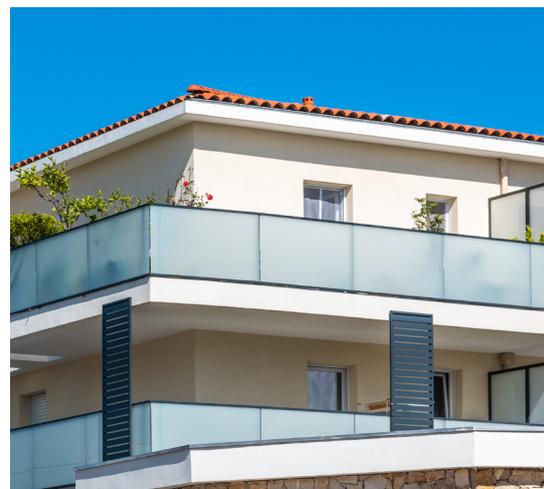
Saint Cyprien.....8 logements collectifs

Le Stradivarius.....26 logements collectifs

Le Cisterna13 logements collectifs

■ SAINT LAURENT DU VAR

La Villa Honoré.....1 logement individuel



Cambria - Le Cannet (06) - Grand Delta Habitat

214 LOGEMENTS

GARD



Les Jardins de Sophie - Villeneuve-lez-Avignon (30) - Grand Delta Habitat

■ BAGNOLS SUR CEZE

Les Aubépines140 logements collectifs

■ LES ANGLÉS

Les Oliviers4 logements collectifs

■ PONT SAINT ESPRIT

Les Portes du Village5 logements individuels

■ ROQUEMAURE

Résidence Suzanne Imbert28 logements collectifs

Les 3 Lys5 logements collectifs

■ VILLENEUVE LEZ AVIGNON

Mon Serein1 logement collectif

Les Jardins de Sophie17 logements collectifs

■ NÎMES

Avenio.....5 logements collectifs

Mont Duplan6 logements collectifs

Porte de France3 logements collectifs

327 LOGEMENTS

BOUCHES-DU
-RHÔNE

■ CEYRESTE

Clos des Vignes8 logements individuels

■ CHÂTEAURENARD

Le Clos des Tilleuls5 logements individuels

■ LANÇON PROVENCE

Ombre et Soleil6 logements individuels

■ MARSEILLE (1^{er})

Poids de la Farine 5 logements collectifs

Longue des Capucins 6 logements collectifs

■ MARSEILLE (14^e)

Les Géraniums47 logements collectifs

■ NOVES

Le Pigeonnier 16 logements collectifs

■ SAINT MARTIN DE CRAU

La Petite Provence 62 logements collectifs

■ SALON DE PROVENCE

Le Rochereau7 logements individuels

■ GRANS

Impasse Pasteur3 logements individuels

■ FOS-SUR-MER

Le Clos Joséphine5 logements individuels

■ ISTRES

Istria73 logements collectifs

■ MIRAMAS

Maison de l'autonomie 684 logements collectifs



Maison de l'autonomie - Miramas (13) -
Ouest Provence Habitat



Lei Vendumaire - Garéoult (83) - Grand Delta Habitat

414 LOGEMENTS

VAR

■ FRÉJUS

Estérel Harmony 70 logements collectifs

■ GAREOULT

Lei Vendumaire23 logements collectifs

■ LA FARLEDE

Jardins de la Farlède LLS 70 logements collectifs

Jardins de la Farlède LLI28 logements collectifs

■ LA LONDE LES MAURES

Les Pins56 logements collectifs

■ LE MUY

Domaine des Terres Rouges120 logements collectifs

■ TOULON

Saint Joseph 10 logements collectifs

Le Zola36 logements collectifs

■ VIDAUBAN

Le Castellet Village1 logement individuel

■ ALTHEN DES PALUDS

Bonne Brise..... 1 logement collectif

■ AVIGNON

Foyers Secours Catholique 18 logements collectifs

Foyers Secours Catholique 7 logements collectifs

■ BEAUMES DE VENISE

Coeur de Beaumes 4 logements collectifs

■ CAMARET

Clos Buisseron.....3 logements individuels

■ CAUMONT SUR DURANCE

Le Bleu du Ciel..... 9 logements collectifs

■ CAVAILLON

Résidence le 110.....21 logements collectifs

Le Petit Luberon 20 logements individuels

■ CHATEAUNEUF DE GADAGNE

Le Nouveau Chai..... 15 logements individuels

■ LE THOR

Les Longères du Thor..... 3 logements collectifs

■ MONTEUX

Les Villas de la Plaine..... 12 logements individuels

■ ROBION

Les Amandiers.....20 logements collectifs

Hameau le Xavier 10 logements collectifs et individuels

Résidence du Moulin 13 logements collectifs

■ SAINT SATURNIN

Le Beauvoir9 logements individuels

■ SAINTE CECILE LES VIGNES

Denys Crozet 9 logements collectifs

■ L'ISLE-SUR-LA-SORGUE

Jean Bouin60 logements collectifs

■ LE THOR

Les Longères du Thor.....3 logements individuels

■ ROBION

Li Falabregui.....30 logements collectifs



Les Longères du Thor - Le Thor (84) - AXEDIA

TONALITÉ DE L'ANNÉE 2023

Le Delta Collect' fait incursion dans le Gard

Afin de présenter le service Delta Collect' mis en œuvre par Grand Delta Habitat, les valoristes du DELTA COLLECT ont réalisé une démonstration de leur savoir-faire en intervenant aux côtés des équipes de la SEMIGA. Ce concept original, qui solutionne la problématique de traitement des encombrants, est déjà en fonction sur le territoire du Grand Avignon.

Ces échanges de bonnes pratiques permettent d'élargir la réflexion de l'ensemble des partenaires et de leurs collaborateurs pour améliorer la qualité de vie de nos clients locataires.



Une cartographie informatique devenue indispensable

Dès 2022, la gouvernance a ouvert un chantier de mutualisation des outils informatiques. Très vite cette réflexion s'est heurtée à la diversité des outils et pratiques des membres de notre société de coordination.

Ainsi, un point d'étape a rendu obligatoire la réalisation d'une cartographie par associé pour définir ensuite les points de convergence et les besoins communs.



Des outils de communication communs

Après l'édition d'un premier rapport d'activité pour 2022 qui a permis de faire mieux connaître encore notre Coopérative, les administrateurs ont souhaité se doter d'outil commun à destination des collaborateurs ou des membres de la gouvernance. Ainsi, un premier Glossaire des sigles et acronymes a été édité.

Véritable « dictionnaire » du monde HLM, il recense de façon exhaustive l'ensemble des abréviations utilisées dans le monde du logement social, tel celui des SEM et des coopératives.

Convergence comptable

Pour la première fois depuis sa création, les actionnaires de Territoires Sud Habitat ont délibéré en Assemblée générale ordinaire sur les comptes combinés 2021 et 2022. Cette obligation légale a marqué la première étape d'une réflexion sur la convergence comptable des structures.

Les disparités de pratique rendent l'exercice de combinaison très complexe, mais permettent d'avoir une vision globale fiable garantissant l'avenir de notre groupe.



Une Présidente élue par le Conseil d'administration

Michel Gontard, Président fondateur de notre Coopérative, a décidé de rendre son mandat, en continuité avec la volonté d'une présidence tournante entre les associés de Territoires Sud Habitat.

C'est ainsi qu'en septembre 2023, Sylvie Nicolle, Présidente directrice générale de SEMIGA est élue Présidente du Conseil d'administration pour un mandat de trois ans.



UNE BASE FINANCIÈRE SOLIDE

Une stabilité financière confirmée

Autofinancement

- 266 302 €
- 17 344 177 €
- 554 133 €
- 1 128 933 €
- -5 559 €

Potentiel financier

- 2 643 000 €
- 102 669 000 €
- 2 447 000 €
- 6 032 593 €
- 910 862 €

Trésorerie nette

- 6 260 498 €
- 147 204 000 €
- 11 424 800 €
- 9 373 086 €
- 967 374 €

Les chiffres de :

- AXéDIA
- GRAND DELTA HABITAT
- SEMIGA
- OUEST PROVENCE HABITAT
- SAEM DE MALLEMORT

Le projet du groupe **Territoires Sud Habitat** prévoit 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.

L'on y considère que la situation financière d'un des membres de la Coopérative s'avère 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.

Auquel cas, lorsque la situation financière d'un associé s'affirme comme dégradée, 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 troisième année consécutive à sa création, les membres du Conseil d'administration de Territoires Sud Habitat n'ont pas mis en œuvre de procédure de soutenabilité financière. Les résultats de chacune des entreprises membres restant conformes aux règles arrêtées, démontrant la résilience de notre association et **la bonne santé financière des partenaires de la Coopérative.**

SPÉCIALISTE DE L'ACCESSION SOCIALE

The logo for AXÉDIA, featuring the company name in a stylized font with a red horizontal line passing through the 'X'.

AXÉDIA, Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM est un spécialiste de 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.

Depuis 2022, face aux variations du marché de l'immobilier, AXÉDIA s'est positionnée comme l'interlocutrice privilégiée des futurs propriétaires.

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.



*Michel Gontard - Président Directeur Général
& Georges Lemaire - Directeur*



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

Soucieuse de répondre aux besoins spécifiques des territoires, la Coopérative engage ses projets en collaboration étroite avec les acteurs du territoire.

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 1 851 ménages logés.

ACTEUR GÉNÉRALISTE DE L'IMMOBILIER



Grand Delta Habitat, acteur généraliste de l'immobilier, accompagne les collectivités depuis plus de 58 ans dans la réalisation de leurs projets d'habitat.

Au fil des années, la Coopérative immobilière a étendu son rayonnement sur le bassin méditerranéen et diversifier 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



*Michel Gontard - Président
& Xavier Sordelet - Directeur Général*

Portés par une politique forte basée sur l'innovation et la diversification des compétences, les 641 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 194 communes dans leur projet d'habitat social et d'accession à la propriété et comptabilise quelque 39 375 logements qui permettent de loger et d'accompagner pas moins de 94 031 personnes.

ACTEUR IMMOBILIER LOCAL



Ouest Provence Habitat est une SAIEM (Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte), créée en 1972 par la ville d'ISTRES.

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 (Vente Etat Futur d'Achèvement)/PSLA (Prêt Social Location Accession)
- Immeubles locatifs sociaux
- Locaux tertiaires



*François Bernardini - Président Directeur Général
& Alain Ruiz - Directeur Général Délégué*

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

OPH gère actuellement 1 349 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.

Ouest Provence Habitat et la SAEM de Mallemort qui dispose de 79 logements ont engagé un rapprochement. Après délibération des Conseils d'administration des deux entités prévues courant 2024, les deux SEM devraient fusionner.

UN OUTIL GARDOIS



C'est pour répondre à la nécessité d'affectation de domicile, résultant de l'implantation d'une zone industrielle sur la commune de Vauvert, qu'est créée, le 29 septembre 1964, la SEMIGA, Société d'Economie Mixte de Vauvert.

Ce n'est qu'en juin 1967, lorsque le Département du Gard devient actionnaire majoritaire et entre au Conseil d'Administration de la SEM qu'elle se transforme en SEMIGA.

Le parc locatif de SEMIGA se situe exclusivement sur le territoire du Gard. Les 116 résidences sont réparties dans 43 communes. 358 de ces logements sont des villas individuelles.



Sylvie Nicolle - Présidente Directrice Générale
& David Herduin - Directeur

Outil du Conseil Départemental du Gard, SEMIGA gère aujourd'hui plus de 2 800 logements locatifs répartis dans les communes du département du Gard.

Elle construit, en concertation avec les Maires, 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 ECOUTE

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 Villegier, Frank Panie, Ouest Provence Habitat, SEMIGA
Conception et réalisation : Grand Delta Habitat





TERRITOIRES
SUD HABITAT

