



DELT' APÉRO TRANSPARENCE BANCAIRE

19 mai 2025

MICHEL GONTARD

Président de Grand Delta Habitat





SOMMAIRE

- **Le contexte : analyser pour anticiper**
- **Grand Delta Habitat en 2024**
- **Résultats financiers 2024**
- **Budget 2025**
- **Notation S&P Global Ratings**
- **Nos Réalisations 2024**
- **Nos Projets**

Le contexte : analyser pour anticiper



ANALYSER POUR ANTICIPER

Le secteur du logement évolue rapidement : réformes, fiscalité, réglementation...

Annonces gouvernementales et signaux récents :



AIDES À LA
RÉNOVATION

PLAFONDS
DE RESSOURCES

ABATTEMENT FISCAL
DANS LES QPV

LOI ZAN

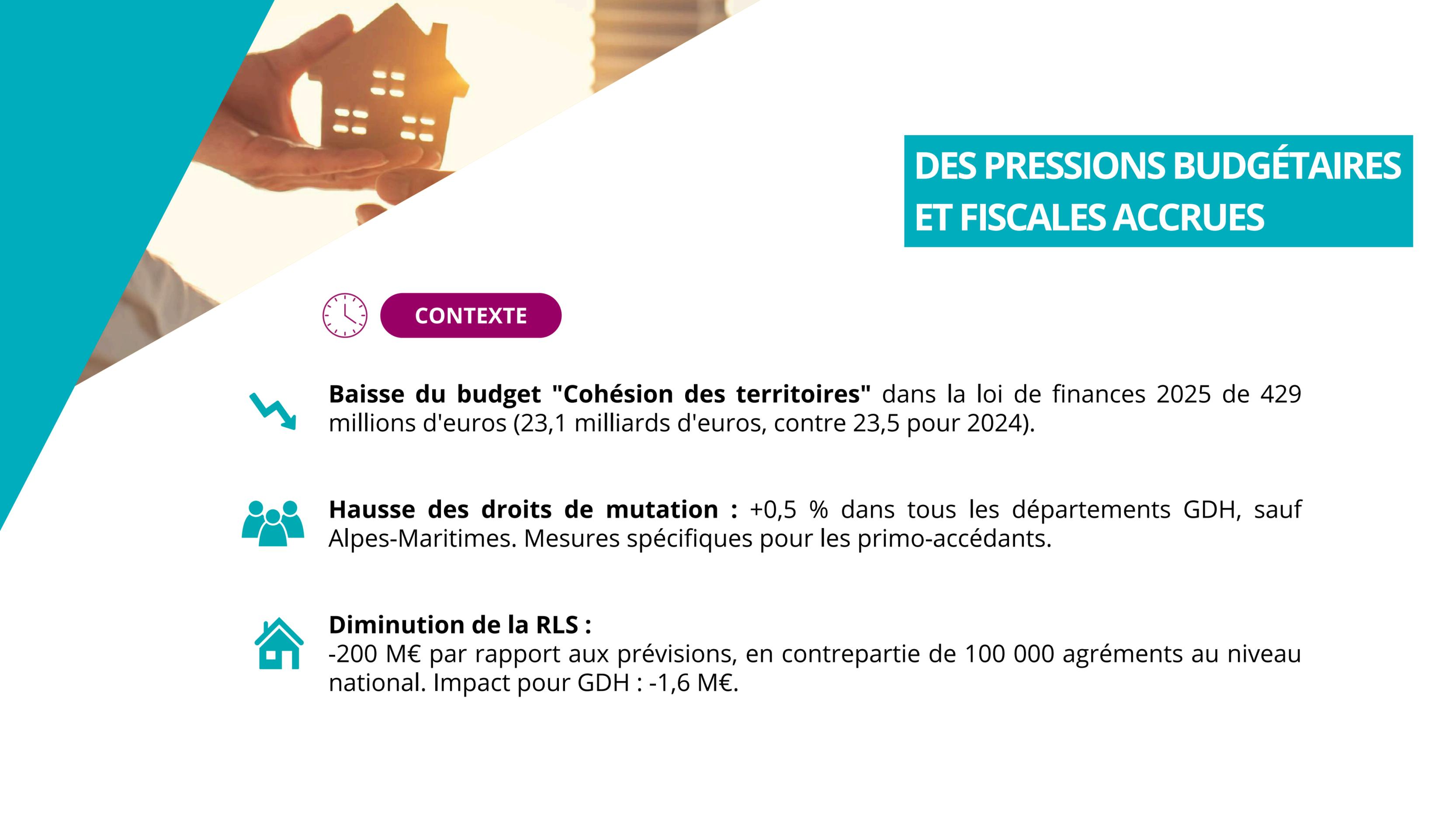
LOGEMENT SOCIAL
À VIE

RE2020

PLAFOND SLS

Ce que cela implique pour Grand Delta Habitat :

Une veille active est indispensable pour analyser les signaux, anticiper les évolutions et ajuster les stratégies aux enjeux des territoires.



DES PRESSIONS BUDGÉTAIRES ET FISCALES ACCRUES



CONTEXTE



Baisse du budget "Cohésion des territoires" dans la loi de finances 2025 de 429 millions d'euros (23,1 milliards d'euros, contre 23,5 pour 2024).



Haussé des droits de mutation : +0,5 % dans tous les départements GDH, sauf Alpes-Maritimes. Mesures spécifiques pour les primo-accédants.



Diminution de la RLS :

-200 M€ par rapport aux prévisions, en contrepartie de 100 000 agréments au niveau national. Impact pour GDH : -1,6 M€.



DES PRESSIONS BUDGÉTAIRES ET FISCALES ACCRUES



CONTEXTE



Remise en cause de l'abattement TFPB dans les QPV :

Juliette Méadel, ministre déléguée à la Ville annonce sa possible remise en cause. Son maintien serait conditionné à des engagements renforcés d'entretien. Impact potentiel pour GDH : 3,5 M€.



Réduction de MaPrimeRénov' :

budget réduit de 32 % (2,1 Md€). Risque de ralentissement des rénovations énergétiques, notamment dans le parc privé.



Changement du chèque énergie :

Le recentrage du dispositif sur les ménages les plus précaires risque d'exclure certains bénéficiaires, avec un impact potentiel sur la hausse des impayés.



POUR LES DEMANDEURS DE LOGEMENT OU LES ACCÉDANTS



CONTEXTE



Revalorisation des plafonds de ressources :

Plafonds de ressources revalorisés de +2,47 % au 1er janvier 2025 (indexée sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du troisième trimestre 2023). Élargissement de l'accès au logement social, notamment pour les classes moyennes.



Extension du Prêt à Taux Zéro à de nouvelles zones (jusqu'en 2027) :

PTZ prolongé jusqu'en 2027 et étendu à de nouvelles zones. Taux porté à 30 % pour la maison individuelle, voire 50 % pour l'accession sociale (BRS, PSLA).



EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



CONTEXTE



Lancement d'une mission sur la Réglementation Energétique 2020 :

La ministre Valérie Létard a commandé une mission d'évaluation de la RE2020. Objectif : ajuster les seuils 2028-2031 pour limiter l'impact sur la construction neuve. Risque : +10 % sur les coûts de construction, Grand Delta Habitat applique actuellement le seuil 2025.



Loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :

Une proposition de loi vise à accorder plus de souplesse aux collectivités, notamment en zones tendues.



Contexte électoral des municipales :

Un climat préélectoral amorçant les municipales de 2026 peu favorable au démarrage de nouveaux chantiers.

LE MONDE HLM CONTINUE DE BOUGER



CONTEXTE



Des fusions, des rapprochements, SAC, des évolutions capitalistiques qui se poursuivent :

Les acteurs principaux, par leur taille, poursuivent leur entrée au capital de structures en "difficultés", les filialisant de fait.

Onde de choc dans le logement social LMH sur le point d'être « privatisé » ? Ce que l'on sait

EXCLUSIF. Face aux difficultés du bailleur social LMH (30 000 logements), la Métropole européenne de Lille a décidé d'ouvrir son capital en créant une société d'économie mixte. On connaît le nom de l'actionnaire qui a été retenu. Il sera présenté au conseil métropolitain du 24 avril qui promet de vifs débats.

→ LMH, cela représente
72 000 personnes logées

Issu de la fusion des offices de Lille, Roubaix et Tourcoing en 2006, Lille Métropole Habitat (LMH) est l'office public de l'habitat historiquement rattaché à la MEL dont le logement est l'une des compétences majeures. Le bailleur, dont le siège est à Tourcoing, détient et gère 35 000 logements (90 % en collectif). C'est le deuxième bailleur de la métropole lilloise après Vilogit, opérateur privé, qui brasse 44 500 logements.

Cela représente plus de 72 000 personnes logées chez LMH. Plus de 15 000 logements se trouvent à Lille, soit la moitié du parc social de la ville. On en dénombre 6 500 à Roubaix, 5 000 à Tourcoing et 4 000 à Villeneuve-d'Ascq...

C'est l'autre particularité de LMH : 70 % de son patrimoine se trouve dans les quartiers prioritaires de la métropole (QPV). Les logements sociaux des QPV sont dans des immeubles plus grands, plus anciens, avec un caractère plus social et une moindre mobilité des résidents que les logements sociaux en dehors de ces quartiers. Ils bénéficient d'un soutien complémentaire de l'État.

Historiquement, LMH accueille une population en grande précarité : 64 % des locataires sont bénéficiaires de l'APL. Le bailleur social pratique les loyers les plus bas du marché : 4,21 euros/m².

→ **Besoin de cash pour rénover les logements**

Cela ne date pas d'aujourd'hui. En juin 2024, la MEL a lancé un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour ouvrir le capital de LMH à un partenaire opérationnel et financier. Une décision radicale pour l'office public de l'habitat, incapable, selon la MEL, d'assumer seuls les programmes de réhabilitation et de développement estimés à 2,4 milliards d'euros.

Principal enjeu : la transition énergétique d'un parc vieillissant (âge moyen 43 ans). LMH compte 9 000 logements avec une étiquette E et 800 logements classés F et G. Derrière ces chiffres, des locataires fragilisés par l'envolée des prix de l'énergie. En théorie, les passoires énergétiques – un tiers des logements de la MEL – seront interdites de location



Le siège social de LMH, inauguré en 2015, se trouve à Tourcoing, au pied de la Tour Mercure. Les élus métropolitains se prononceront la semaine prochaine sur le partenariat opérationnel et financier choisi pour fusionner avec LMH. PHOTOS THIERRY THORET ET STÉPHANE MONTAGNE



→ **De vifs débats attendus**

En clair, LMH a besoin de cash – 120 millions d'euros à minima sur dix ans – pour tenir ces objectifs. L'office public va donc fusionner avec une société HLM en constituant une Société d'économie mixte (SEM). Dans la corbeille de la mariée, les candidats, qui avaient jusqu'à fin janvier pour remettre leur offre, devaient s'engager à hauteur de 50 millions d'euros.

« Un véritable plan Marshall », avait qualifié Damien Castelein en juin dernier. « Nous allons conserver une participation majoritaire qui nous permettra de garder un contrôle direct dans le cadre de la transformation de l'office en SEM d'habitat », expliquait alors le président de la MEL face aux critiques de l'opposition. Pour Anne Voituriez, maire de Loos, vice-présidente en charge de l'habitat et présidente de LMH, il s'agissait littéralement de « sauver le soldat LMH ».

Fait exceptionnel dans ce mandat : quatre groupes – Métropole durable et solidaire (PS), Métropole écologiste, citoyenne et solidaire, Gauche Métropolitaine et plus à droite Actions et Projets –, soit 58 élus, avaient voté contre ce projet. Les élus métropolitains seront amenés à

« On passe d'un modèle de solidarité et de protection des habitants à un modèle de rentabilité financière. »
PAULINE SEGARD

→ **CDC Habitat, filiale de la Caisse des dépôts**

Selon nos informations, la MEL a retenu l'offre présentée par le groupe CDC Habitat. Filiale immobilière de la Caisse des Dépôts (bras financier de l'État), le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat. Plus gros bailleur français (social, intermédiaire, accession) avec un patrimoine de 545 000 logements. C'est via sa filiale

HABITER.

Grand Delta Habitat en 2024



Grand Delta Habitat : acteur majeur du logement depuis près de 60 ans.

Première Coop'HLM de France, 1er acteur du logement pour tous en Vaucluse et 2e en région PACA. Aujourd'hui, plus de 100 000 personnes sont logées par la Coopérative.

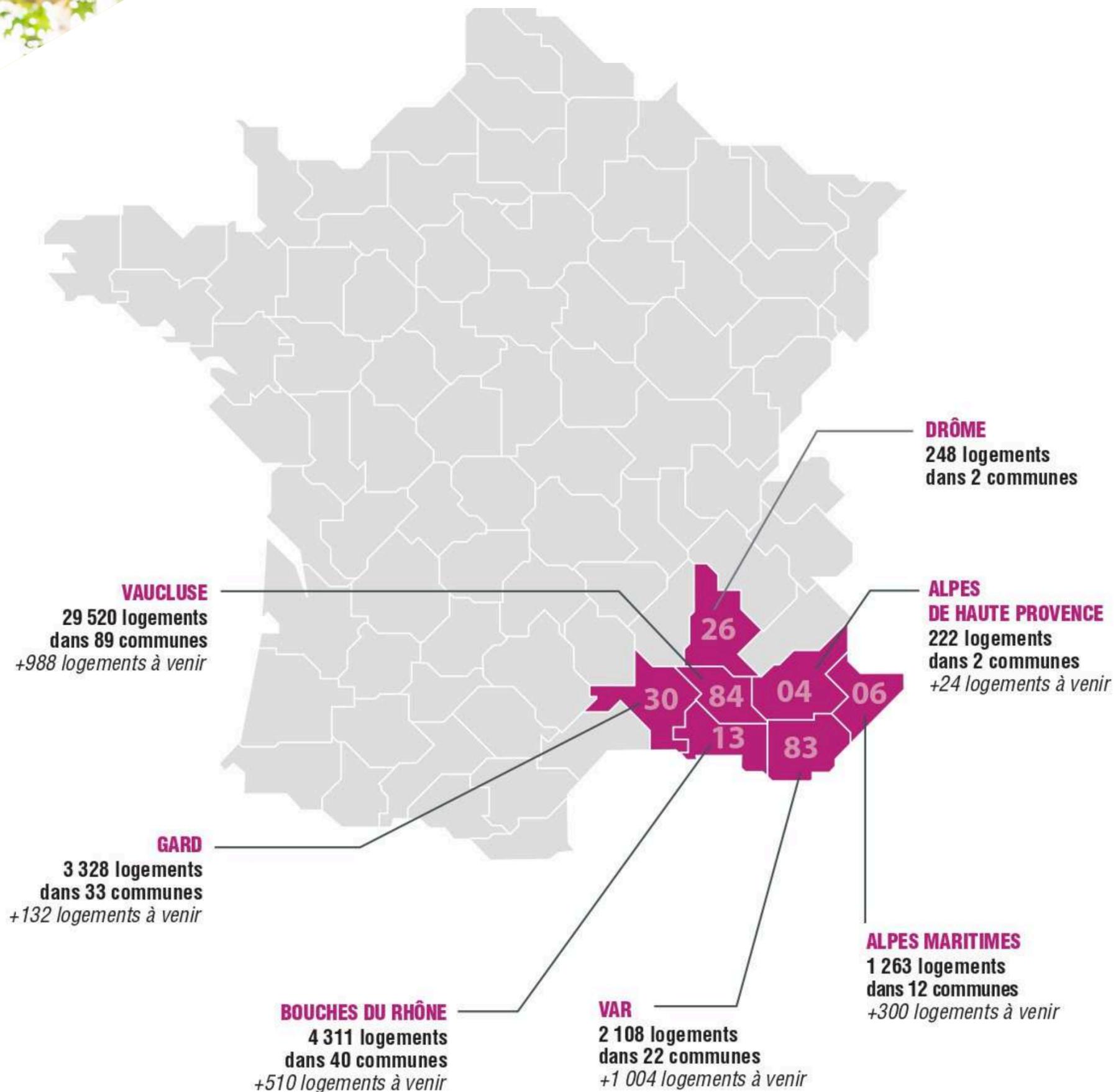
Une offre complète et diversifiée :

- Location, accession à la propriété, aménagement foncier et gestion de copropriétés.
- Développement de solutions innovantes comme le BRS (Bail Réel Solidaire) et le PSLA (Prêt Social Location-Accession), pour répondre aux enjeux sociaux, économiques et territoriaux du logement."



Patrimoine 2024

- 41 000 LOGEMENTS
- 3 RÉGIONS
- 7 DÉPARTEMENTS
- 200 COMMUNES



Chiffres clés 2024

41 000

logements



101 076

personnes
logées



381 M€

investis



652

collaborateurs



1,99 %

logements
vacants



678

logements
livrés



151

ventes
réalisées



239 M€

chiffre
d'affaires



15

agences
commerciales



10 900

lots en gestion
de copropriété



99,61 %

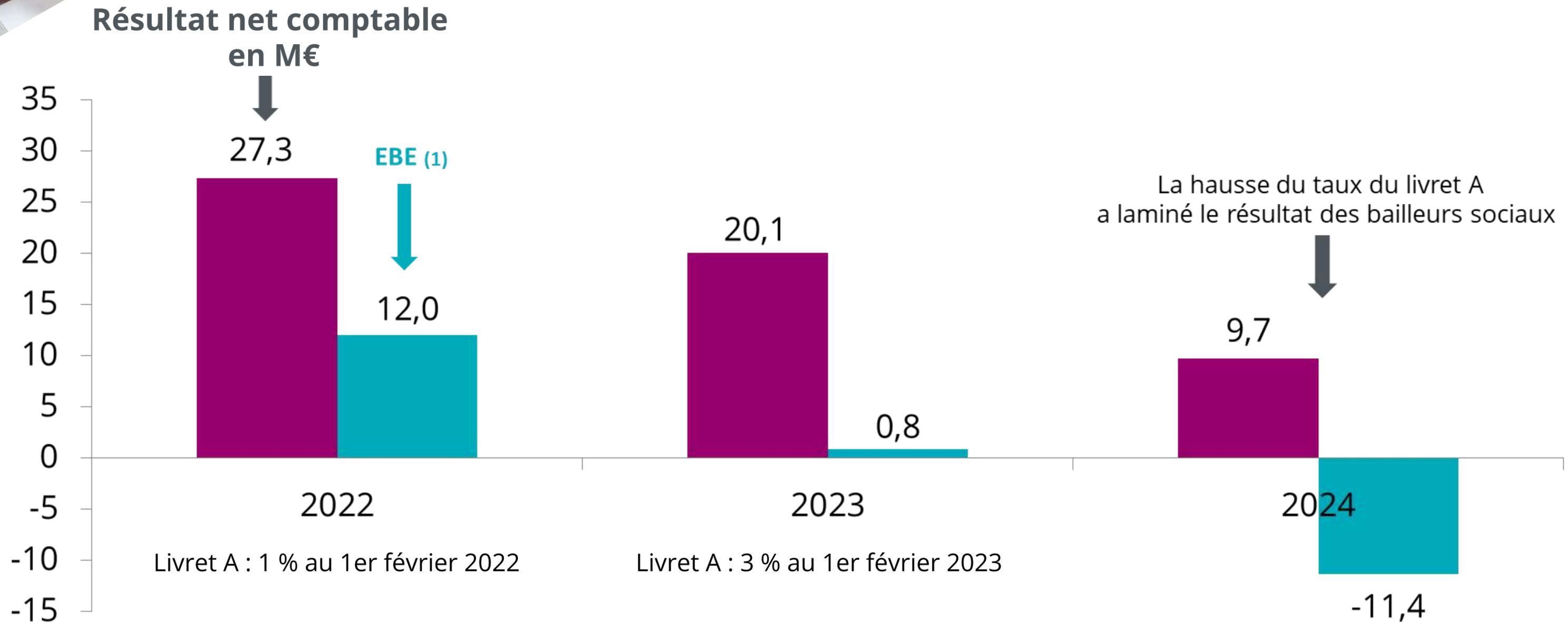
taux de
recouvrement



Résultats financiers 2024



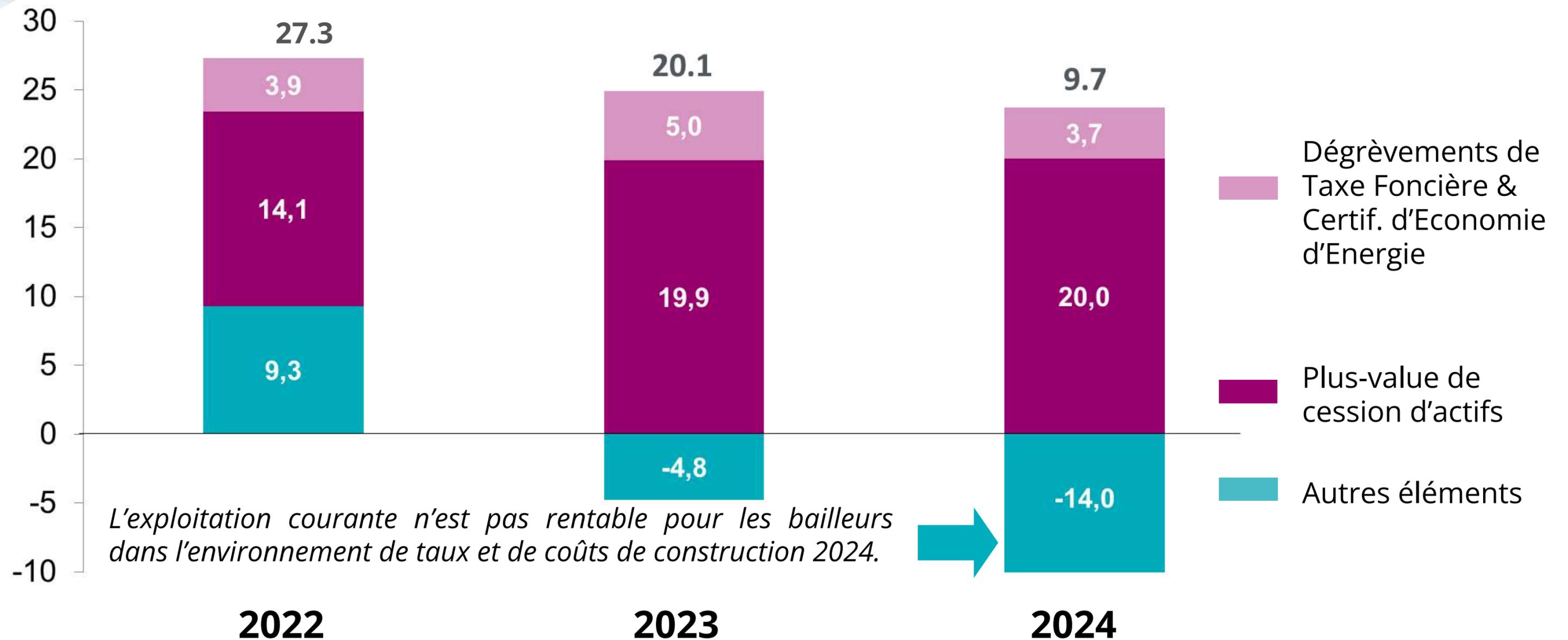
Malgré la hausse des charges financières, GDH dégage un résultat net positif de 9,7 M€



(1) Excédent brut d'exploitation-format SIG (solde Intermédiaire de Gestion) réglementaire

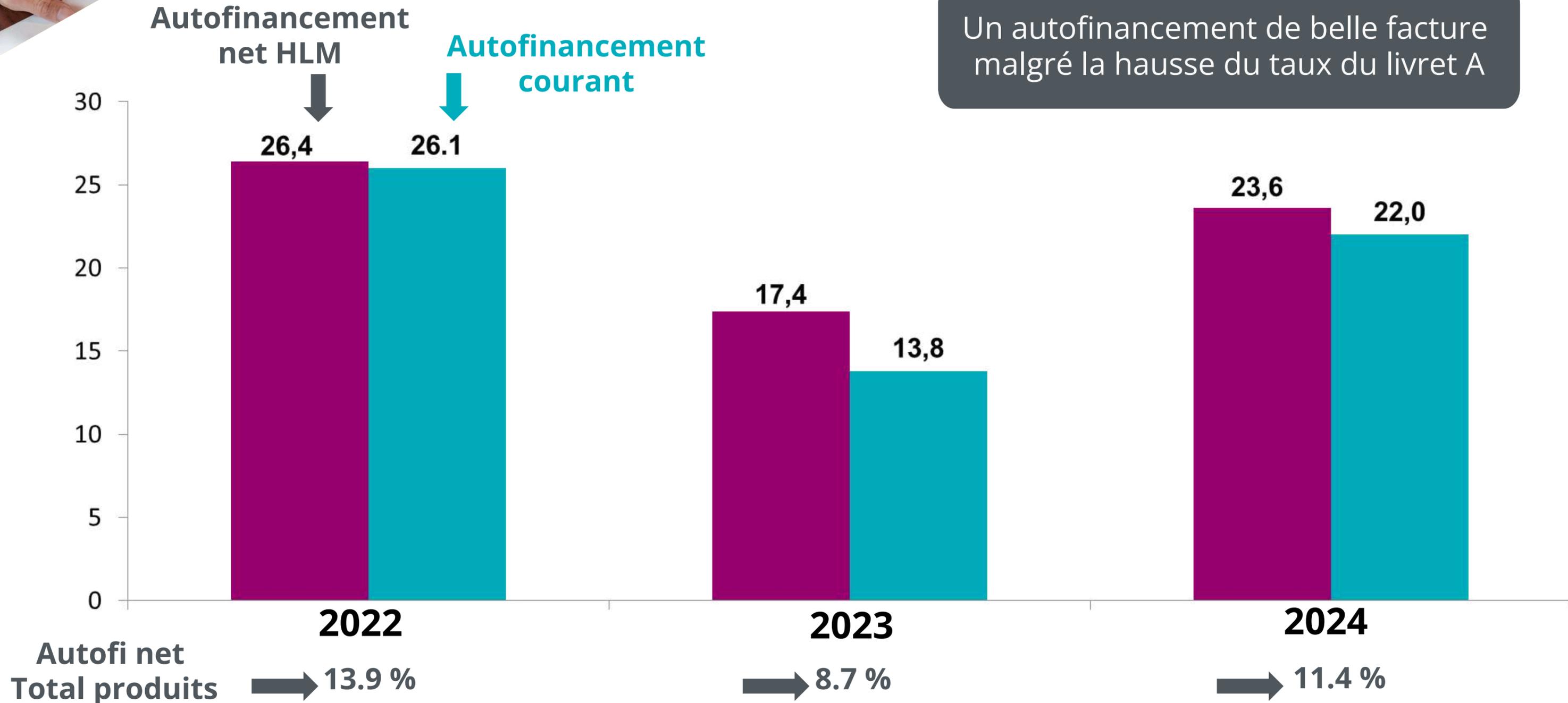
Le bénéfice est construit sur des éléments exceptionnels

Décomposition du résultat net comptable en M€



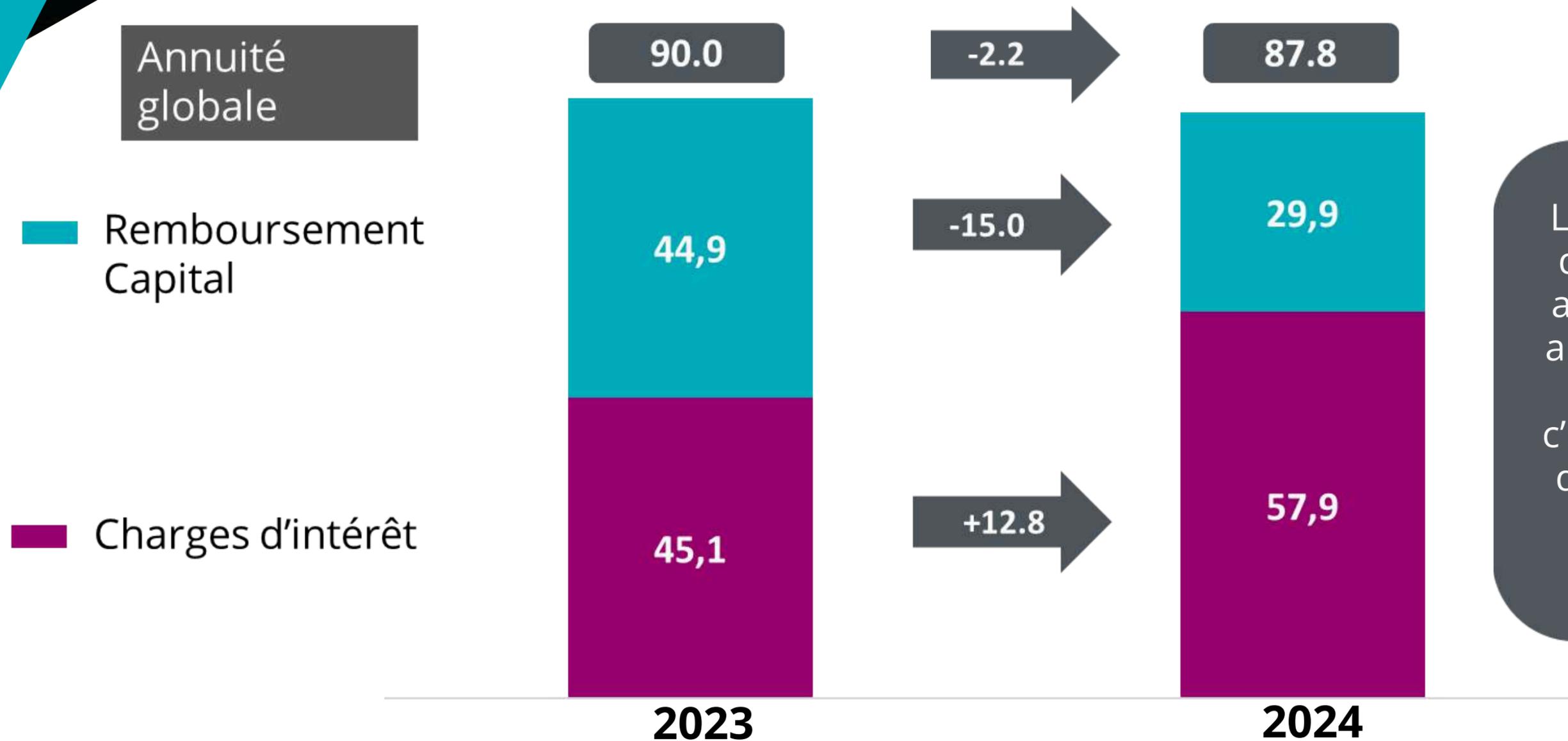
L'autofinancement net Hlm se redresse à 23,6 M€

Un autofinancement de belle facture malgré la hausse du taux du livret A



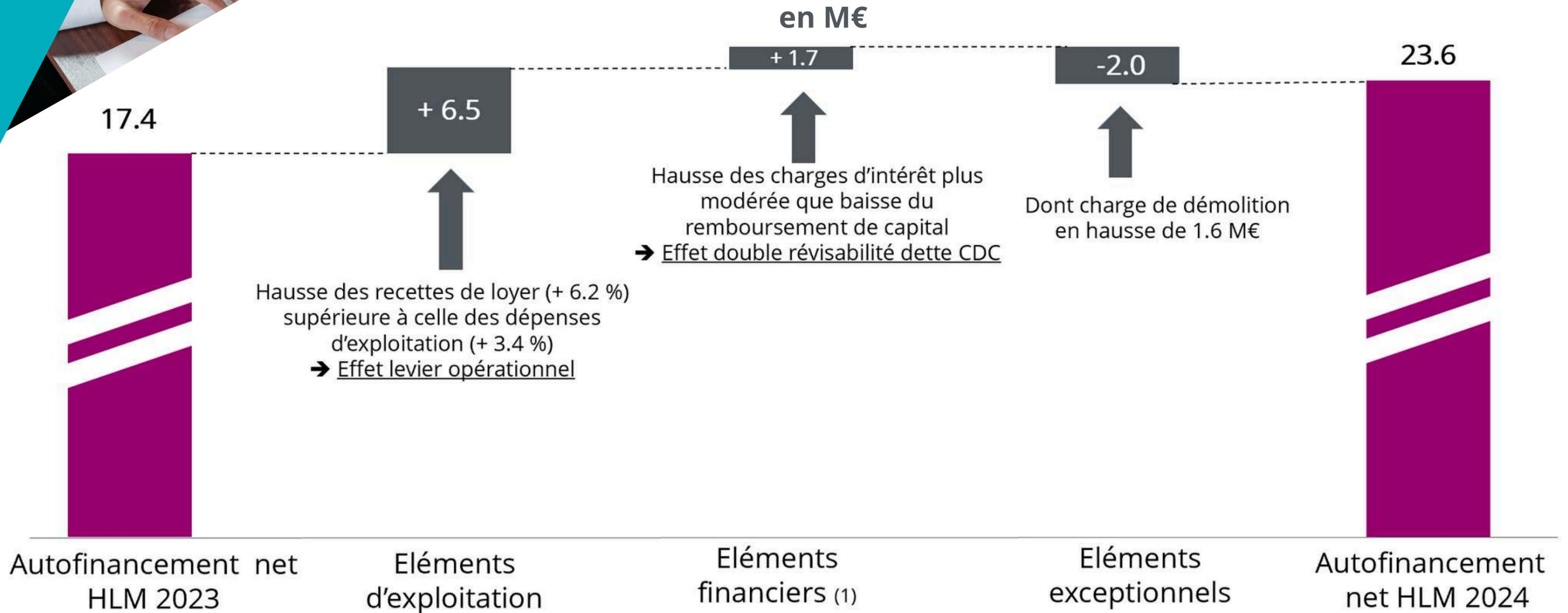
Face à la hausse du livret A, les mécanismes protecteurs du modèle Hlm sont entrés en jeu

Décomposition de l'annuité globale comptabilisée par GDH en M€



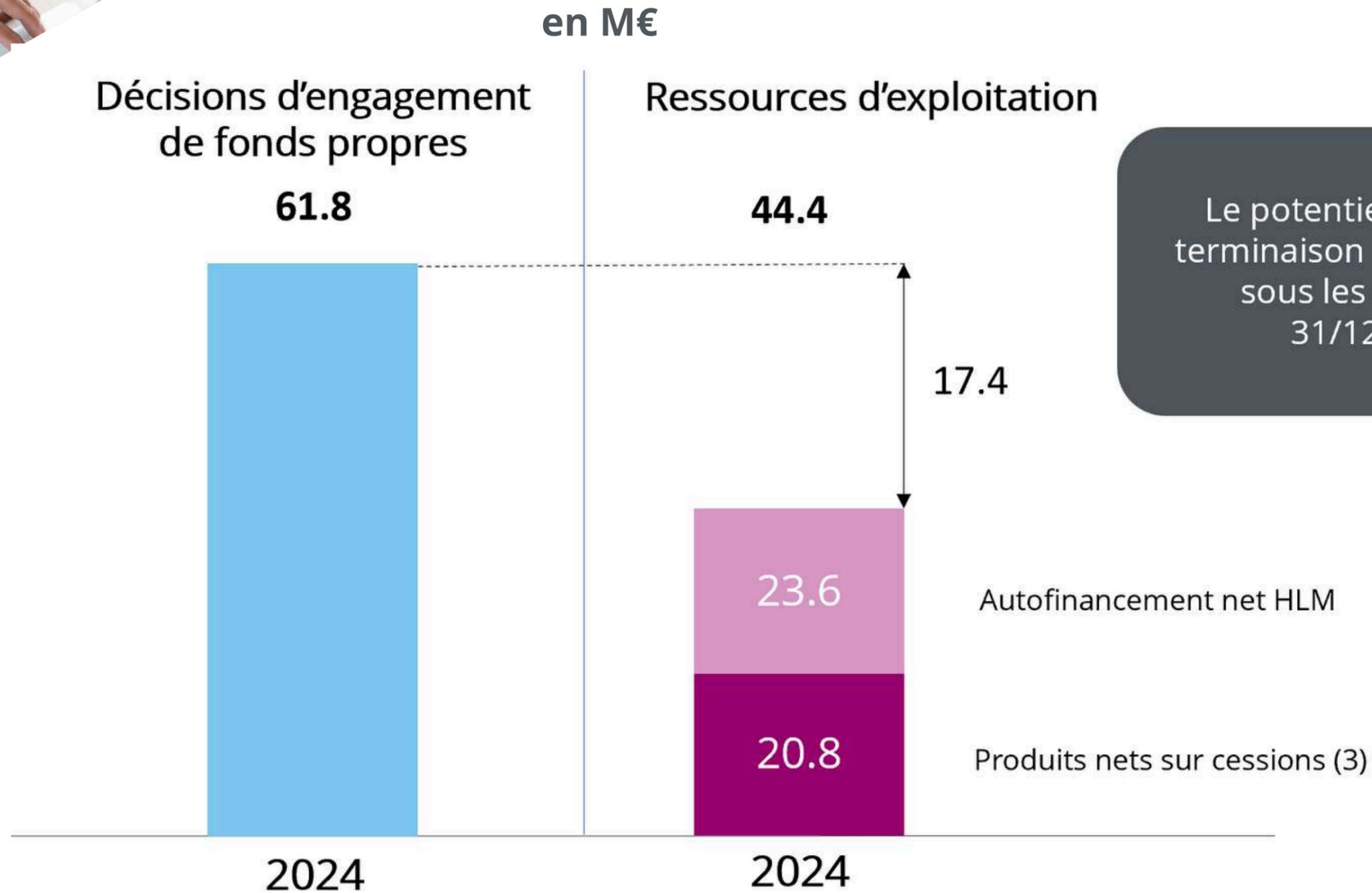
La forte hausse de charge d'intérêt (+12,8 M€) a été absorbée par un moindre amortissement de la dette adossée sur le livret A : c'est le fruit du mécanisme de double révisabilité qui protège le modèle économique HLM.

La hausse de l'autofinancement est portée par les éléments d'exploitation



(1) *Eléments financiers = annuités + opérations de trésorerie/préfinancement*

GDH engage davantage de fonds propres que ses activités n'en génèrent



Le potentiel financier à terminaison devrait passer sous les 50 M€ au 31/12/2024.



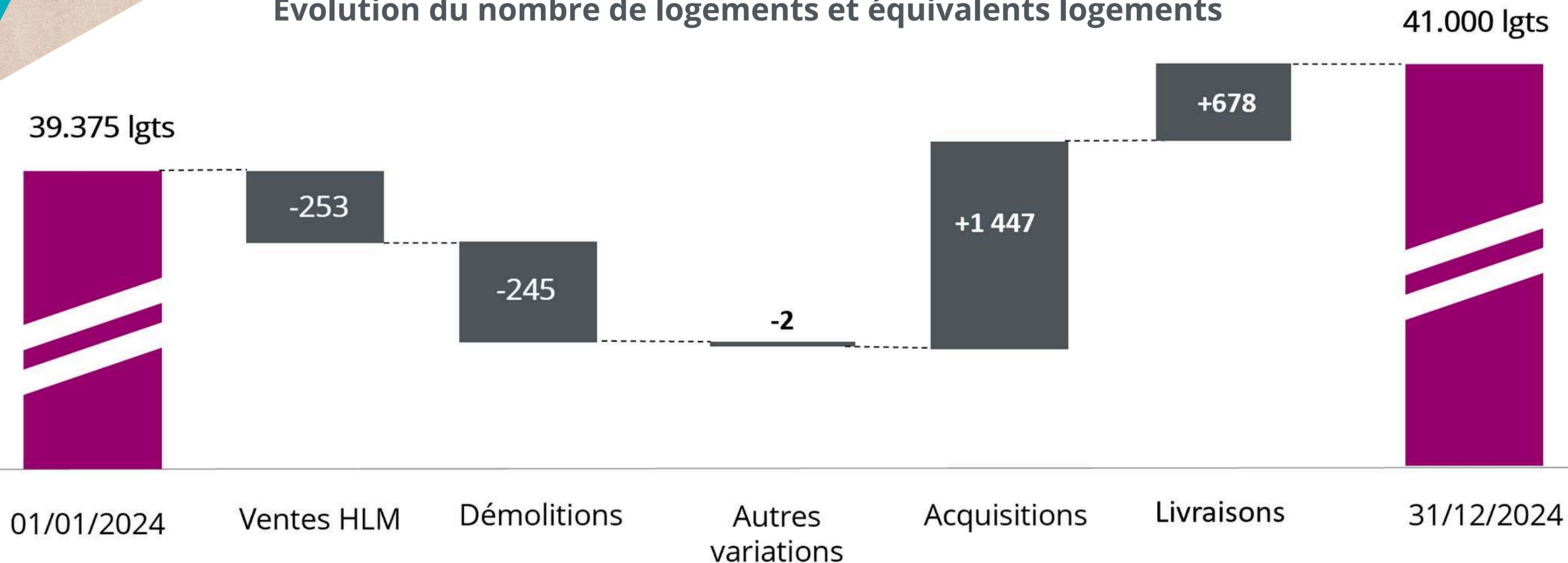
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

grand
delta
habitat

Les Géraniums

Près de 1 500 acquisitions
portent le parc à 41 000 logements

Evolution du nombre de logements et équivalents logements



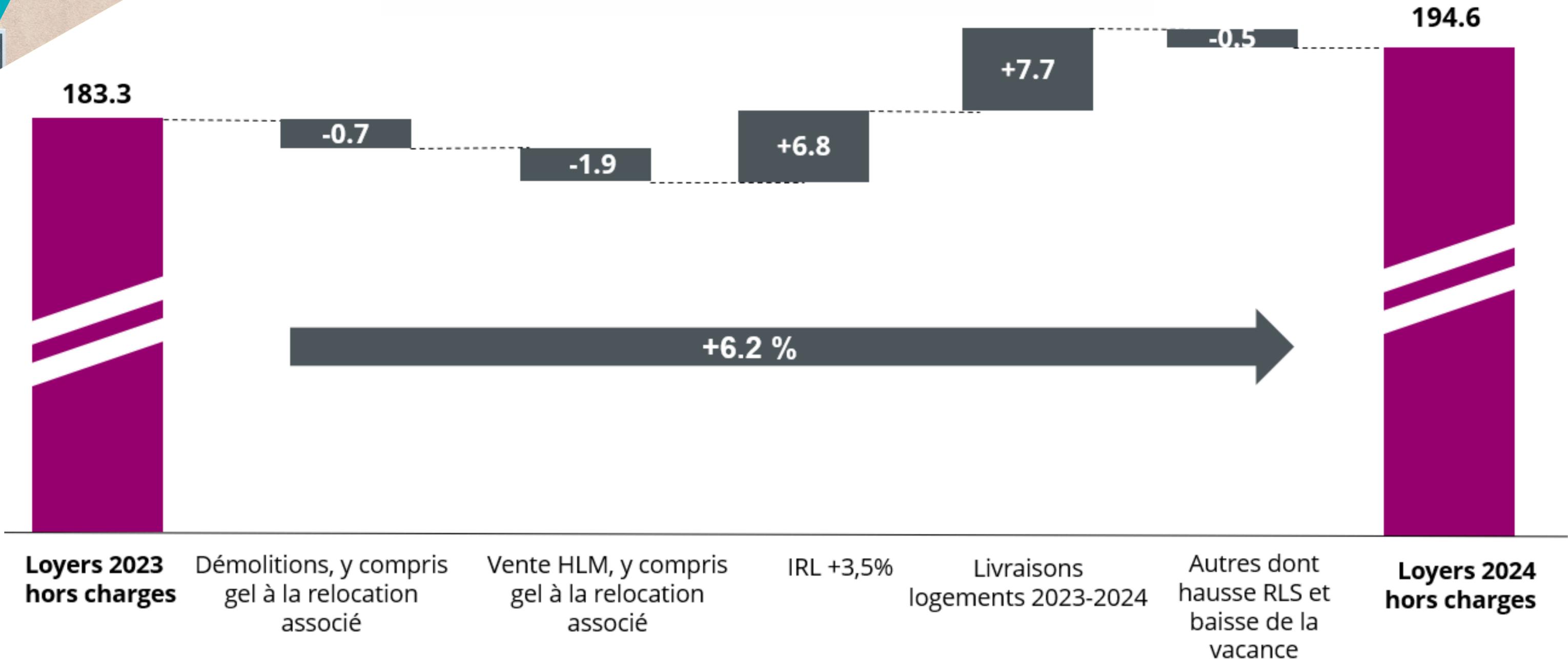
1 184
vacants



809
vacants

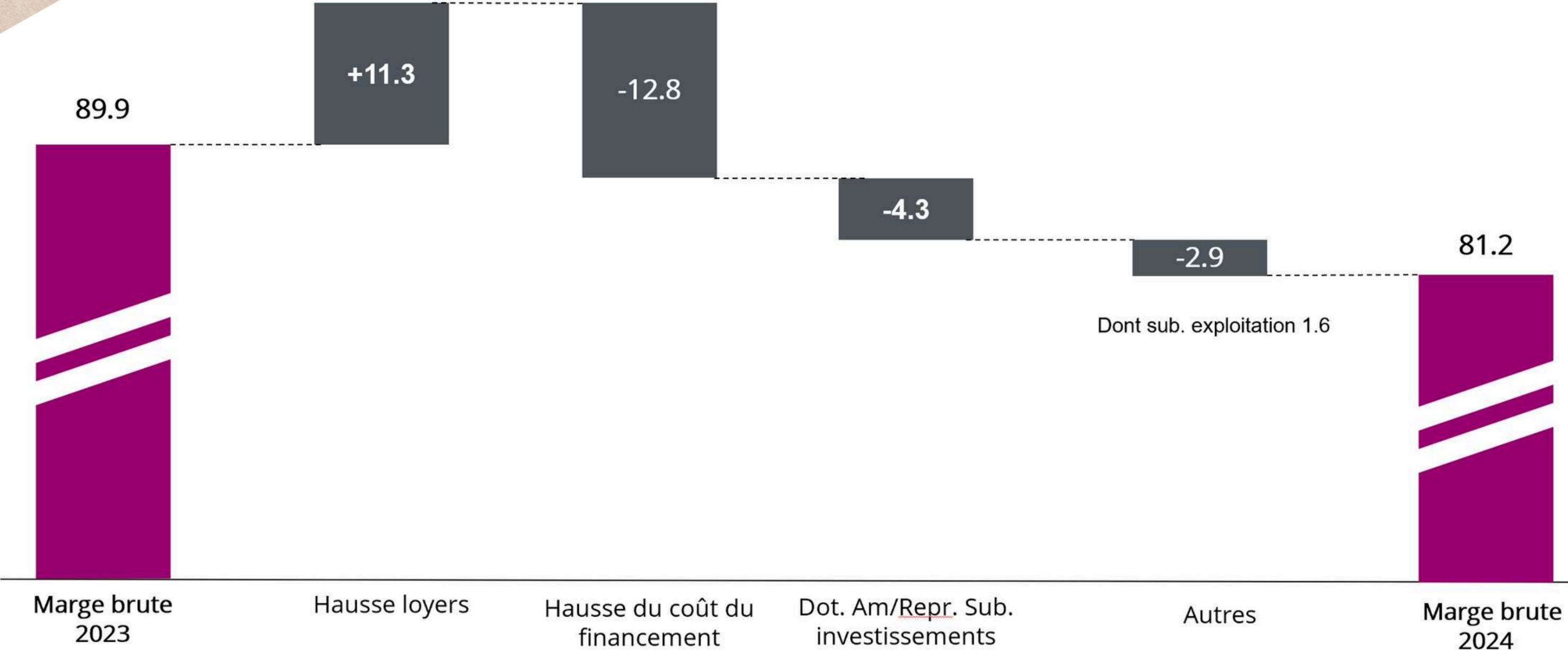
La croissance des loyers est soutenue par les livraisons et l'IRL

Evolution des loyers hors charges en M€



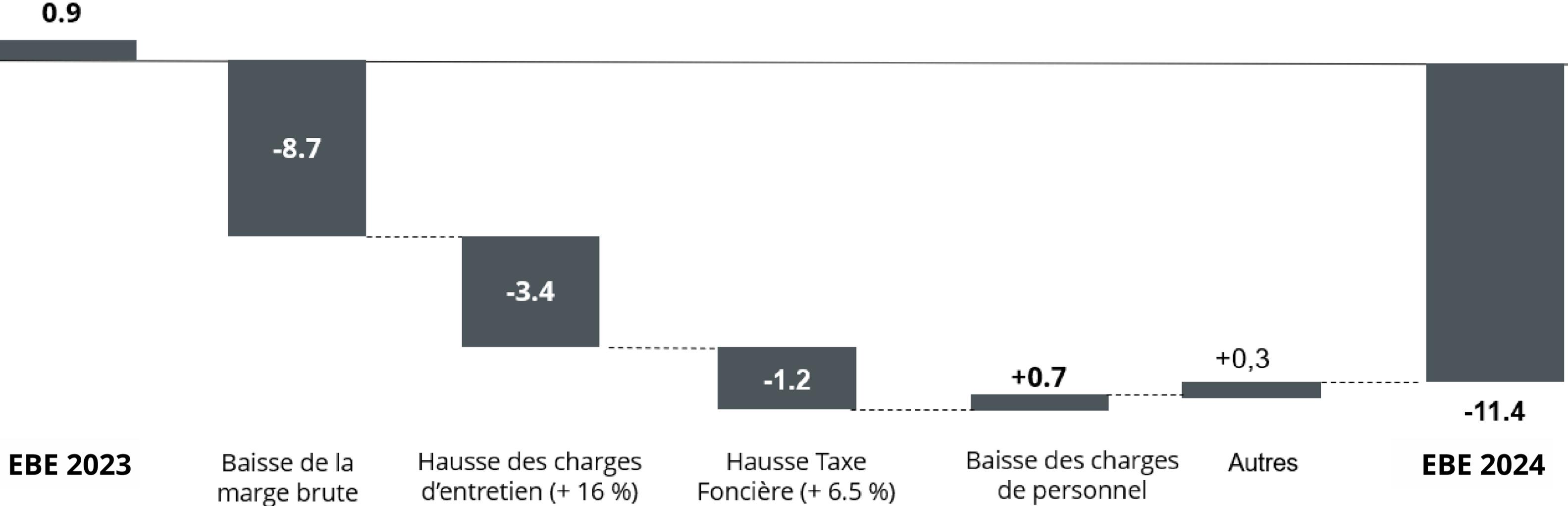
La hausse du taux du livret a érodé la marge brute ...

Evolution de la marge brute réglementaire en M€



... et a dégradé l'excédent brut d'exploitation

Evolution de l'EBE réglementaire en M€



Le résultat courant s'établit à - 11 M€

en M€

- Boni RIE (Recours indemnités de l'Etat) : 0.9 M€
- Impayés / quittance
 - 2024 : 0.7 %
 - 2023 : 1,1 %

dont :

- Boni liquidation SAPAG : 1.2 M€
- IRA (Indemnités Remboursement Anticipé) Prêt DEXIA : -0.9 M€



2023

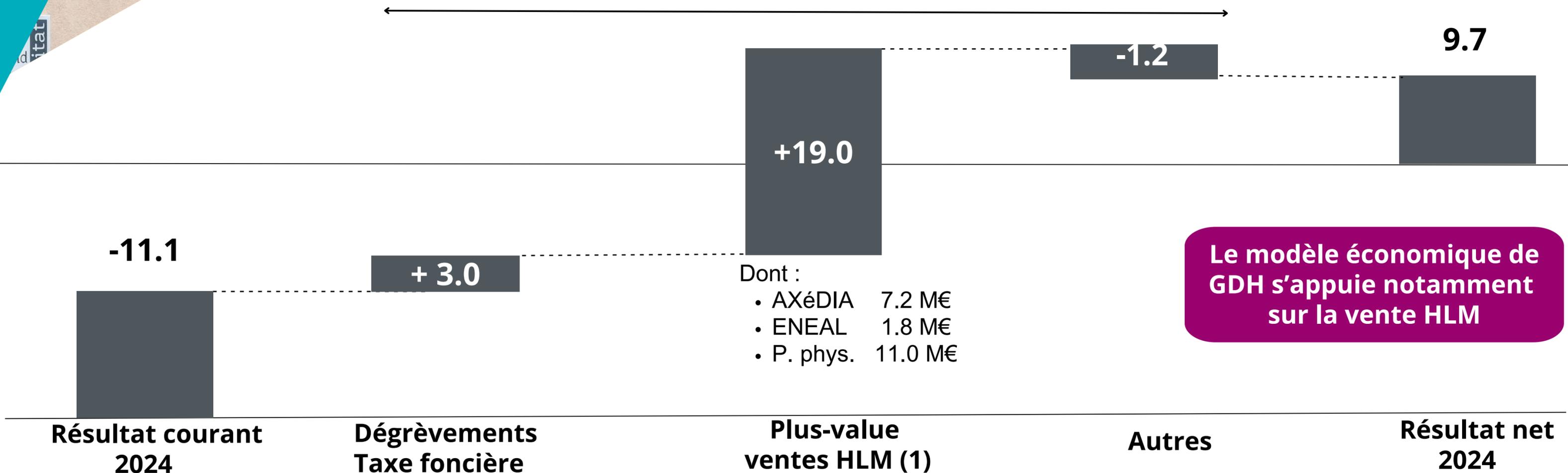
+0.9	+2.6	-2.5	-0.5	-0.8	-0.3
------	------	------	------	------	------

(1) Passage en pertes (2.1 M€) diminué des reprises nette de provisions (+0.5 M€)

La vente HLM permet de dégager un résultat net de près de 10 M€

+ 20.8 M€ enregistrés en résultat exceptionnel

en M€



Le modèle économique de GDH s'appuie notamment sur la vente HLM

Année	Résultat courant	Dégrèvements Taxe foncière	Plus-value ventes HLM (1)	Autres	Résultat net
2023	-0.3	4.6	18.3	-2.5	20.1

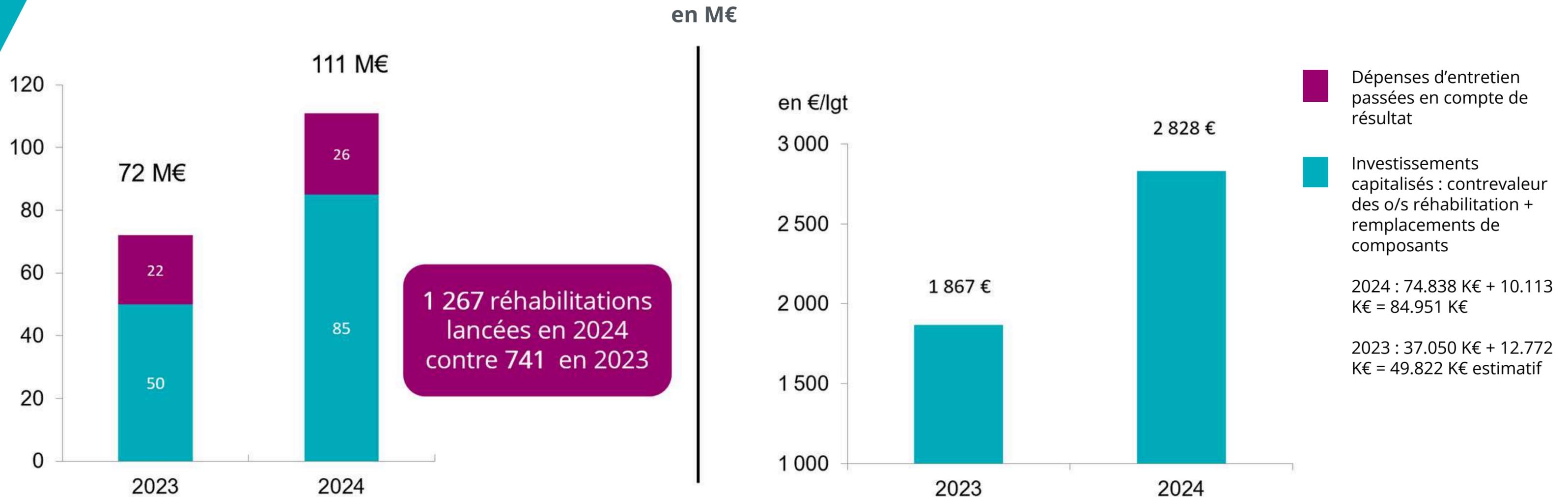
(1) Après déduction des frais de commercialisation (1,0 M€)



ANNEXES

Les dépenses engagées pour l'entretien et la réhabilitation ont représenté 56 % des loyers en 2024

Contre-valeur des dépenses d'entretien ou de réhabilitation lancées par millésime d'ordres de service



Les dépenses RH ont été maîtrisées

En milliers d'euros

	2023	2024	Variation
Salaires bruts et provisions associées	22 629	22 148	-2 %
Charges sociales + taxes + formation	14 288	14 086	-1 %
Intéressement	3 138	3 118	-1 %
Interim	212	200	-5 %
DEPENSES DE PERSONNEL	40 267	39 552	-2 %
Effectifs moyens (Equivalent temps plein)	652	644	

Les frais divers de gestion sont globalement stables

En milliers d'euros

	2023	2024	Variation
Energie et fournitures	1 093	766	-30 %
Locations (1)	680	381	-44 %
Coûts de syndic / copro non récupérables	19	160	+ 724 %
Assurances (2)	1 893	2 329	+23 %
Honoraires	2 556	2 796	+9 %
Poste et Télécommunications	907	918	+1 %
Missions et transport (3)	1 081	1 257	+16 %
Services bancaires	304	163	-46 %
Autres frais de fonctionnement courant (4)	1 812	1 808	0 %
TOTAL DES FRAIS DIVERS DE GESTION	10 345	10 578	+2 %

(1) Arrêt facturation Vallis Habitat (ancien progiciel), imprimante reprographie...

(2) Hausse de l'assurance multirisques + 496 K€

(3) Dont frais de déménagement refacturables +170 K€

(4) Dont cotisations professionnelles (2024 : 822 K€ - 2023 : 975 K€)

Bilan

en M€

	31/12/2023	31/12/2024		31/12/2023	31/12/2024
Patrimoine immobilier	2 299.7	2 566.3	Fonds Propres + prov. GE	635	652.8
Immobilisations financières	182.6	33.8	Capital et réserves	433.2	451.0
STOCKS	31.4	40.1	Résultat de l'exercice	20.1	9.7
Immeubles en cours	29.5	36.5	Subventions d'investissement	172.1	181.5
Disponibles à la vente	1.9	3.6	Provision Gros Entretien	9.7	10.6
AUTRES ACTIFS	224.5	265.9	Autres provisions	12.4	8.8
Créances locataires	15.3	15.7	Dettes à long terme	1 836.0	1 998.2
Autres réalisables	69.1	69.7	Emprunts	1 821.7	1 983.2
Comptes bancaires	140.1	180.5	Dépôts de garantie locataires	14.3	15.0
Charges à répartir + primes obligataires	2.8	2.9	Dettes à court terme	257.5	249.1
			Intérêts Courus Non Echus	27.6	31.4
			Fournisseurs d'exploitation	38.8	62.4
			Fournisseurs d'immo. + stocks	21.5	24.1
			Autres	24.2	6.5
			Concours bancaire Court Terme + NeuCP	145.4	124.7
TOTAL ACTIF	2741.0	2909.0	TOTAL PASSIF	2741.0	2909.0

Budget 2025



Indice & paramètres de référence 2025

Type d'indice	Taux
Indice de référence des loyers (IRL)	3.26%
Taux Livret A	2.50%
Inflation	1.80%

Paramètre de simulation/objectifs	Nombre / taux
Vacants au 31.12.25	700
Taux vacants moyens 2025	1.98%

Evolution du patrimoine



Parc locatif : évolution du nombre de logements et équivalents logements



Budget 2025



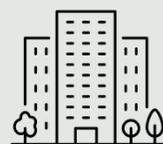
Résultat net comptable : 1,2 M €



Autofinancement : 26,9 M €



Plus-value financière : 19,0 M €



**Budget d'investissement : 304,4 M €
dont 65,8 M € réhabilitations**



S&P Global Ratings



Cette année, S&P Global Ratings a relevé la note long terme de Grand Delta Habitat **de A à A+** témoignant de sa forte aptitude à remplir ses obligations financières.

Cette reconnaissance renforce la crédibilité de l'organisme sur le marché et atteste de la solidité des choix financiers. La gestion financière rigoureuse de la Coopérative garantit la réalisation de projets ambitieux et assure une croissance durable.



NOS RÉALISATIONS 2024



Résidence Villa d'Aurélia à Vallauris (06)

10 logements collectifs LLS et 23 logements collectifs LLI.

Architecte : Les Architectes Côte d'Azur



VEFA

Résidence Les Iris à Cheval Blanc (84)

Résidence de 26 logements collectifs

Architecte : Initial



VEFA

Le Clos César à Barbentane (13)

Résidence de 20 logements PLUS et PLAI

Architecte : **QUAILEMONDE**



VEFA

Résidence Clos Azur à Hyères (83)

Résidence de 25 logements collectifs

Architecte : André ROSSELLO



VEFA

Résidence Les Glycines à Le Thor (84)

Résidence de 21 logements collectifs PLUS et
PLAI

Coutton Architecte



**Construction
neuve**

Le Hameau de Florent à Mallemort (13)

Résidence de 15 logements collectifs.

Architecte : EURL Capino



**Construction
neuve**

Les Amandiers à Mirabeau (84)

15 villas en location et 8 en accession sociale
grâce au dispositif PSLA.

Architecte : SARL 28.04 Architecture

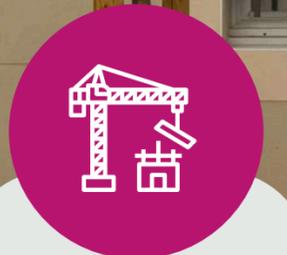


**Construction
neuve**

Résidence Saint Colomé à Pertuis (84)

Construction de 14 logements individuels

Architecte : Arcadia



**Construction
neuve**

Résidence Esquiros à La Ciotat (13)

73 logements collectifs

Organisme vendeur : UNICIL



**Achat
patrimoine**

Résidence La Farigoule à Sorgues (84)

55 logements collectifs

Organisme vendeur : CDC Habitat



**Achat
patrimoine**

Résidence La Palmeraie à Hyères (83)

65 logements collectifs

Organisme vendeur : ERILIA



Achat
patrimoine

Résidence L'Argens à Vidauban (83)

52 logements collectifs

Organisme vendeur : Logis Familial Varois



**Achat
patrimoine**

NOS PROJETS



Pas loin de 3000 logements à venir essentiellement dans les départements du Vaucluse, des Bouches-du-Rhône, du Var et des Alpes Maritimes.



**Mon Appart
à L'Isle /Sorgue (84)**

28 logements en BRS
Livraison décembre 2025



**Mon Appart
à Draguignan (83)**

10 logements en PSLA
Livraison septembre 2026



**Mon Appart à Rochefort
du Gard (30)**

9 logements en BRS
Livraison 1er trimestre 2027



**Ma Villa
à Pertuis (84)**

8 villas en BRS
Livraison juin 2026



**Ma Villa
à Allauch (13)**

4 villas individuelles en BRS
Livraison 2027



**Le Clos des Dentelles
à Jonquières (84)**

38 logements Alter Senior®
Livraison 2027



**Les Sablières
à Bédoin (84)**

23 logements Alter Senior®
Livraison 2027



**Le Clos des Magnolias
à Saze (30)**

17 logements Alter Senior®
Livraison 2027



**Jean Moulin
à Aubagne (13)**

55 logements
Livraison 1er trimestre 2026



**Le Clos des Dentelles
à Jonquières (84)**

38 logements Alter Senior®
Livraison 2027



DELT' APÉRO TRANSPARENCE BANCAIRE

19 mai 2025