DELT' APÉRO TRANSPARENCE BANCAIRE

27 mai 2024

MICHEL GONTARD

Président de Grand Delta Habitat

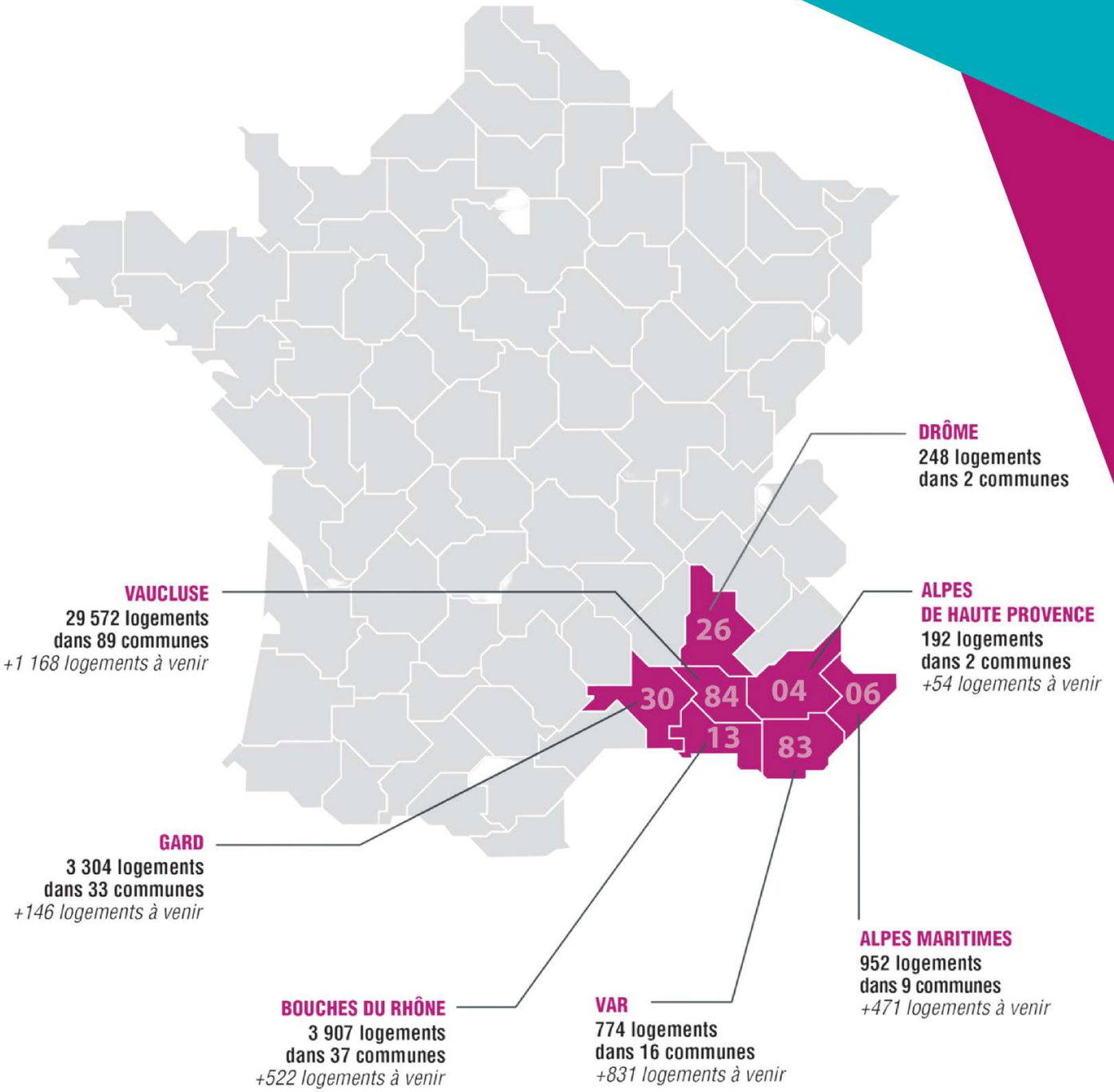
grand delta habitat

SOMMAIRE

- Patrimoine & chiffres clés au 31.12.2023
- Un contexte de crise inédit
- Budget 2024
- Les perspectives financières
- Notation Standard & Poor’s
- Nos Réalisations 2023
- Nos Projets

Patrimoine 2023

39 375 LOGEMENTS
3 RÉGIONS
7 DÉPARTEMENTS
194 COMMUNES



Chiffres clés 2023

39 375 logements

93 300 personnes logés

125 M€ investis

662 collaborateurs

3,02 % logements vacants

805 logements livrés

158 ventes réalisées

215 M€ chiffre d'affaires

15 agences commerciales

9 747 lots en gestion de copropriété

98,81 % de recouvrement

Chiffres clés 2023

Résultat Net

20,1 M€

Autofinancement

17,3 M€

Plus values de ventes

18,9 M€

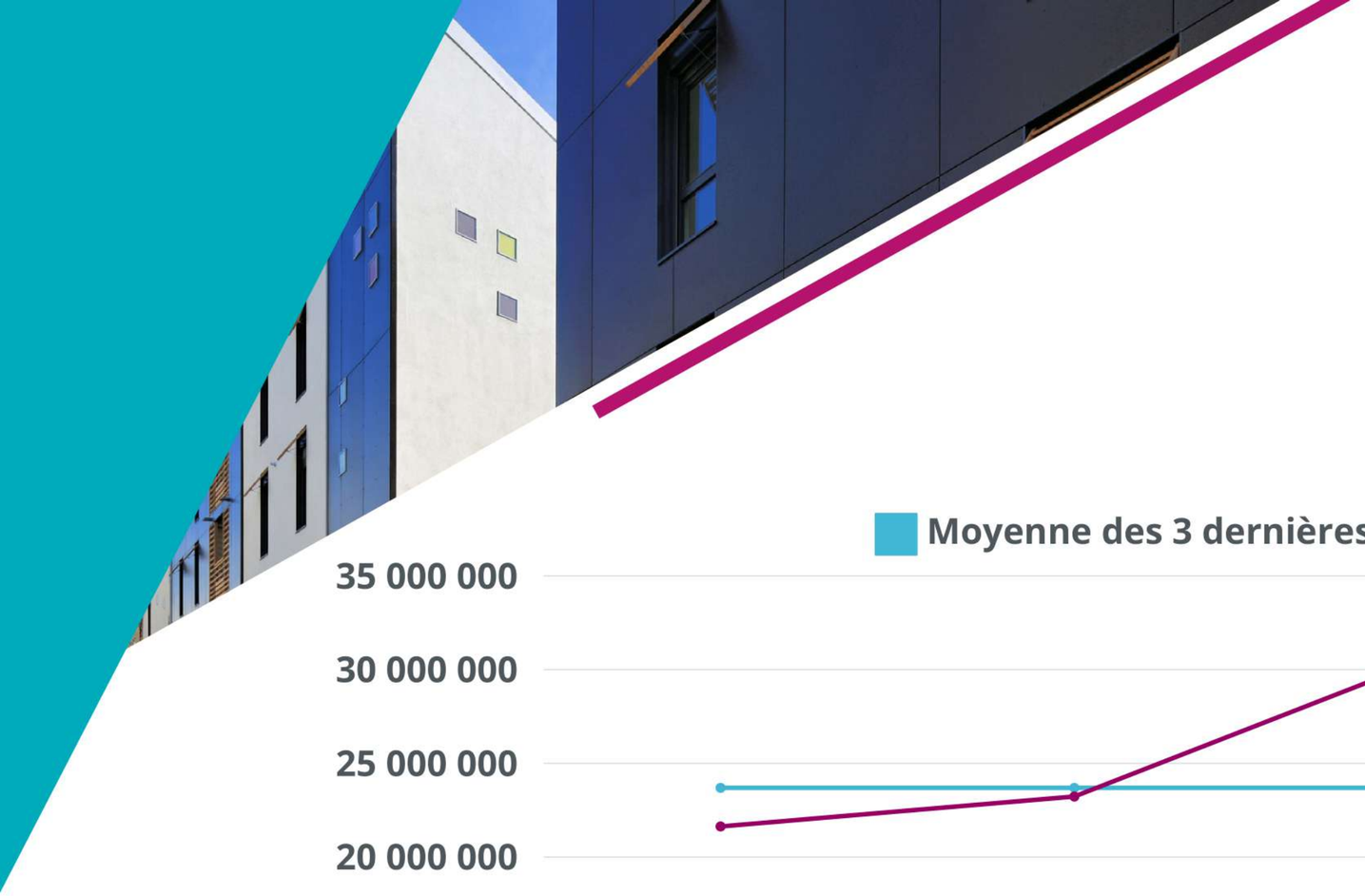
Ressources financières dégagées

36,3 M€

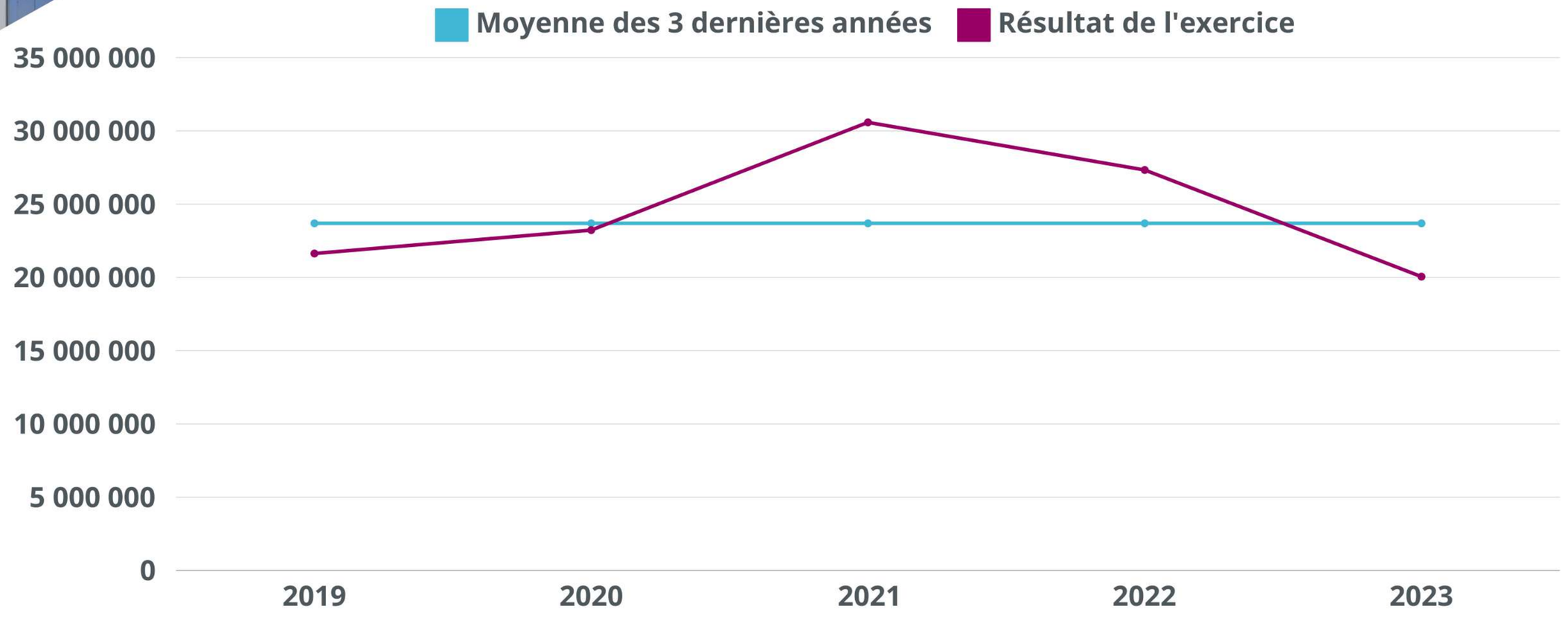
Chiffres clés 2023

Résultat 2023 : 20 052 014€

	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat de l'exercice	21 630 263	23 227 714	30 581 700	27 331 510	20 052 014
GDH historique	19 732 049	20 743 664	23 072 942		

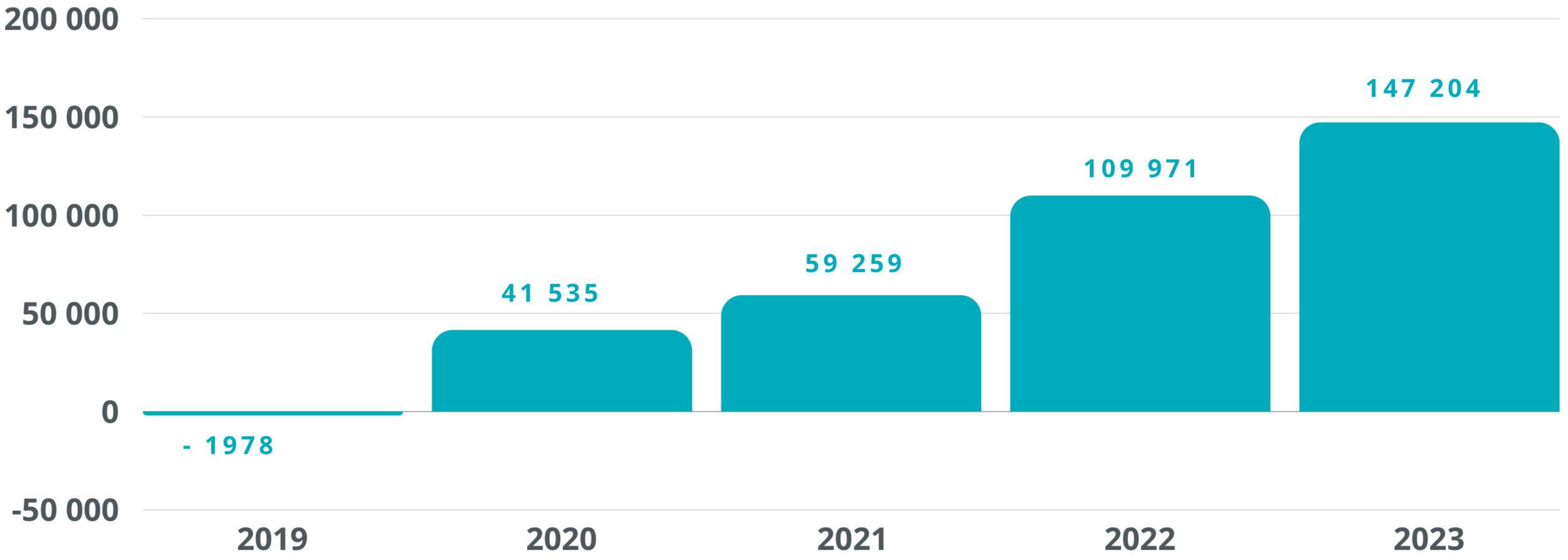


Chiffres clés 2023



Chiffres clés

Trésorerie en K€



Un contexte de crise inédit

EN 2022 : LA GUERRE EN UKRAINE

La guerre a eu des conséquences majeures sur la production et la vente de logements.

RETOUR DE L'INFLATION

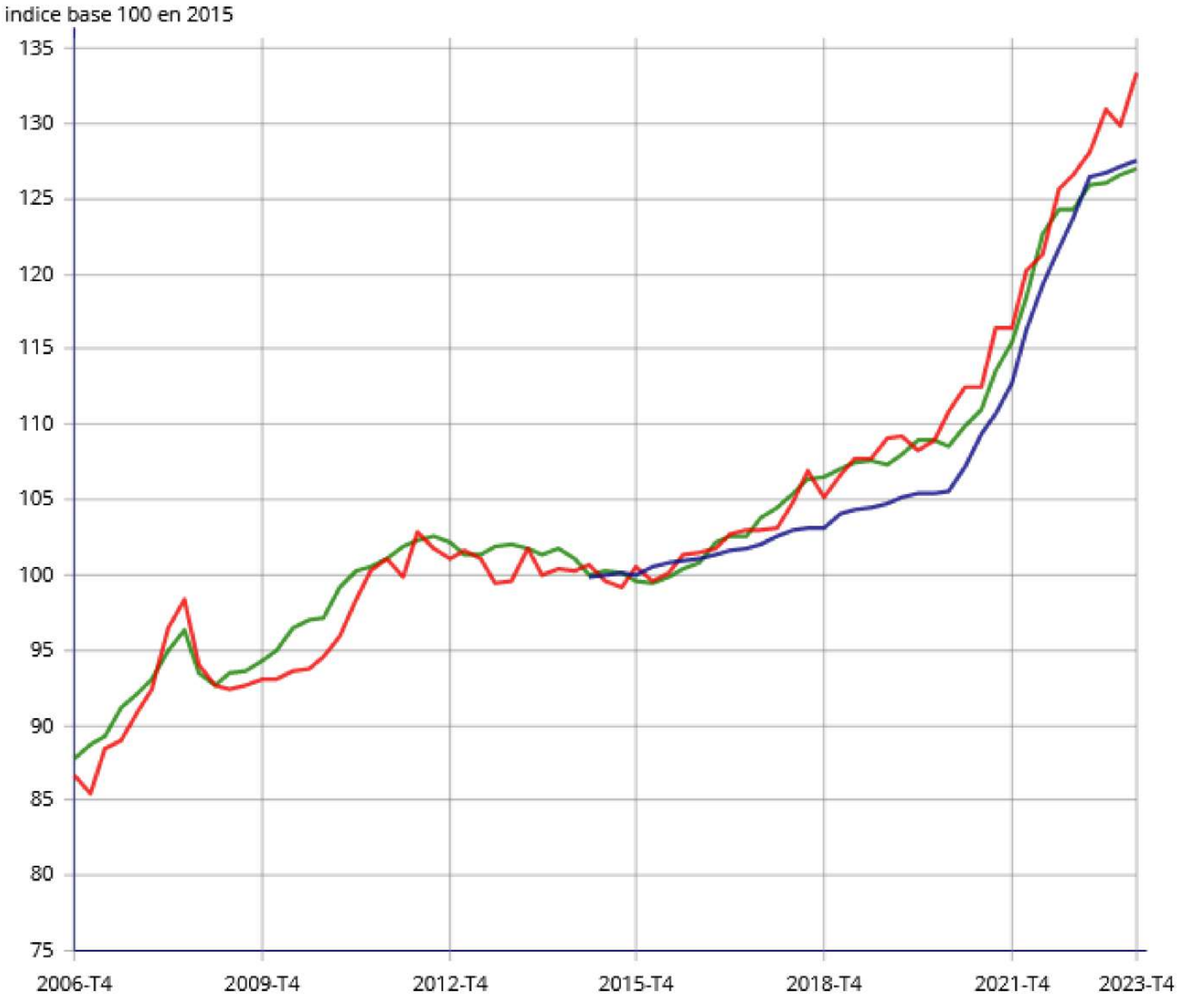
Taux d'inflation en France

AUGMENTATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION

Indice de coûts et de prix dans la construction - INSEE

Lecture : au 4e trimestre 2023, l'IPEA augmente de 27,6 % par rapport au 2e trimestre 2015.

Champ : France pour ICP-F et IPEA et France métropolitaine pour ICC.



AUGMENTATION DU COÛT DE L'ARGENT

Diminution des capacités d'emprunt immobilier

EMPRUNT 200 000 €	TAUX MOYEN 20 ANS
2021	1.00 %
Janvier 2022	1.20 %
Juillet 2022	2.00 %
Octobre 2022	2.50 %
Janvier 2023	3.00 %
Juillet 2023	3.80 %
Novembre 2023	4.45 %
Janvier 2024	4.05 %
Mars 2024	3.95 %

Soit environ
+ 50 000 euros

AIDES PUBLIQUES : RECENTRAGE ET SUPPRESSION

Sursis et recentrage pour le “Prêt à Taux Zéro”

Alors qu’il devait disparaître fin 2023, le PTZ a été prolongé jusqu’en 2027, **mais son usage a été grandement restreint :**

- Il se concentre sur les zones d’acquisition d’un logement neuf collectif en zone tendue ou d’un logement ancien avec travaux en zone détendue.
- Recul de la solvabilité de primo-accédant.
- Ajout de 800 nouvelles communes.

Il demeure intéressant dans le cadre de l’accession sociale à la propriété dans le cadre d’achat en PSLA, en BRS et sur l’ensemble des ventes HLM.

AIDES PUBLIQUES : RECENTRAGE ET SUPPRESSION

La fin programmée du dispositif “PINEL”

2024 marque la fin de l’avantage fiscal PINEL qui offrait une réduction d’impôt allant jusqu’à 21 % du prix d’acquisition d’un bien mis en location.

- Permis la construction de près de 500 000 logements en France depuis 2014.
- Remise en question de l’équilibre des opérations en réduisant la part des investisseurs.

Les bailleurs sociaux deviennent les seuls déclencheurs d’opérations de promotion.

NOUVELLES OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES

Loi “Climat et Résilience”

Elle interdit toute augmentation de loyer des logements du parc privé classés “F” et “G” au titre du DPE.

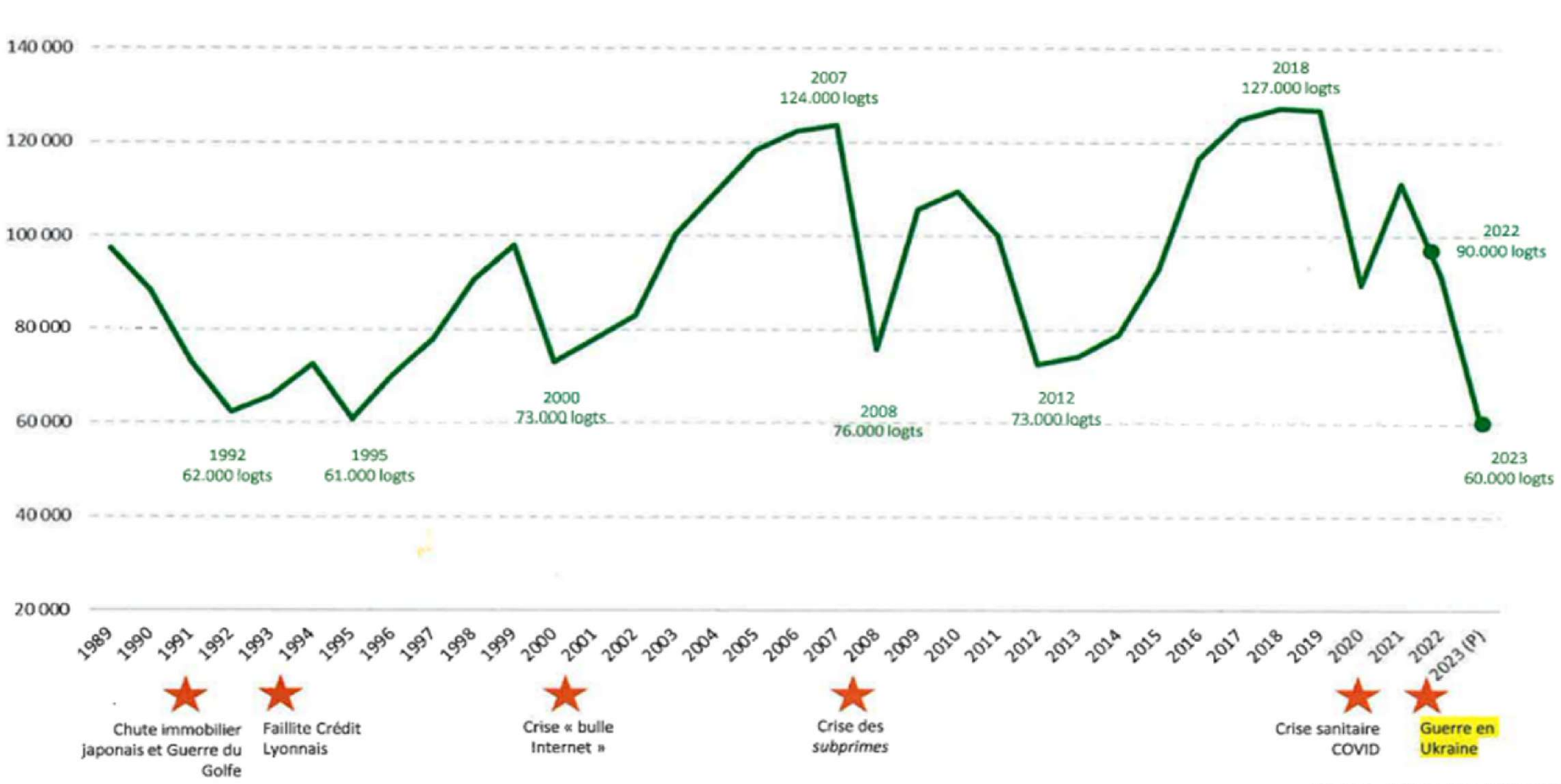
En 2024, toutes les étiquettes DPE sont autorisées à la location, à condition de consommer moins de 450 kwh/m² par an.

A l’horizon 2025, l’Etat prévoit d’exclure l’ensemble des logements ayant un DPE “G” du parc locatif, puis “F” en 2028 et “E” en 2034.

Loi “Zéro Artificialisation Nette”

Elle fixe des objectifs clairs : réduire de moitié la consommation des surfaces naturelles d’ici 2030 et parvenir à une absence totale d’artificialisation nette des sols d’ici 2050.

UNE CRISE INÉDITE DE LA VENTE EN PROMOTION



Source : ECLN, FPI, Adéquation, France.

En 2021 et 2023, la Fédération des Promoteurs annonce un recul de 50 % des ventes de logements au détail et de 60 % des ventes de logements aux investisseurs.

LA PRESSE EN PARLE

Économie

Geoxia, propriétaire de Maisons Phénix, officiellement liquidée

La société avait été placée en redressement judiciaire fin mai par le tribunal de commerce de Nanterre. Les clients aux chantiers inachevés comme les salariés licenciés sont dans le dur.

Par David Charpentier

ÉCONOMIE · BANQUES / FINANCE / ASSURANCE

Crise du bâtiment : SMABTP vole au secours de CGI Bâtiment, le spécialiste des garanties constructeurs

Mise en difficulté par la chute du marché de la maison individuelle, l'entreprise devrait être intégrée au sein de l'assureur spécialisé SMABTP.

Par Marc Angrand

Publié le 22 février 2024 à 20h36 · Lecture 2 min.

Ajouter à vos sélections

Dans un contexte de "crise profonde", Altarea adapte son portefeuille et "assume" un résultat net négatif

"Nous avons atteint en 2023 un point bas en termes de résultat", résume Alain Taravella, président fondateur du groupe Altarea, le 28 février 2024, lors de la présentation de ses résultats annuels. Face à la "crise profonde" qui affecte le secteur du logement, le promoteur immobilier a mis en œuvre l'an dernier une "politique d'adaptation

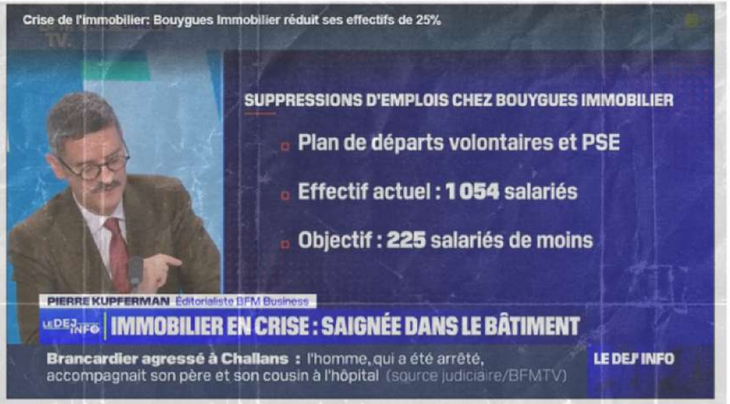
Vinci Immobilier, premier grand promoteur à lancer un plan social

L'entreprise a présenté aux partenaires sociaux un plan de sauvegarde pour l'emploi, qui va démarrer par des départs volontaires. Le nombre de postes concernés n'est pas communiqué.

Icade vend deux fois moins de logements

Pour lire l'intégralité de cet article, abonnez-vous au Moniteur - édition Abonné

Icade Promotion, filiale du groupe éponyme, a commercialisé 640 logements au prem trimestre (1T) 2023, contre 1382 au T1 2022.



Crise de l'immobilier: Bouygues Immobilier réduit ses effectifs de 25%

Bouygues Immobilier, filiale du groupe Bouygues, souhaite supprimer 225 postes à travers un plan social, a annoncé…
Voir plus

Le 09/04/2024 à 14:20 | Durée : 2:40

DES CONSÉQUENCES INDUITES

- **900 agences immobilières placées en redressement judiciaire ou en liquidation** en 2023, soit + 3 % par rapport à 2022.

- Près de **1 000 licenciements en 2023 dans les offices notariaux.** Les transactions sont passées de 1.1 million en 2022 à 900 000 en 2023.

- Avec 30 % de commandes en moins dans **les cabinets d'architecte**, ce sont 15 % des effectifs en moins, dès le premier semestre, **soit 10 000 suppressions d'emplois sur 60 000.**

Accueil > Actu > Eco Conso > Logement : notaires, architectes, déménageurs... Comment la crise impacte de nombreux secteurs

4 min de lecture

Logement : notaires, architectes, déménageurs... Comment la crise impacte de nombreux secteurs

Notaires, architectes, déménageurs... nombreuses sont les professions à ne pas être épargnées par la crise du logement qui perdure dans l'Hexagone.

Publicité

- **Baisse de 20 %** de l'activité des **déménageurs.**

- **Baisse de 2.5 %** d'activité chez les **marchands de meubles.**

- Pour les collectivités, au travers des **droits de mutation.** Par exemple au CD84, **110 millions d'euros au budget prévisionnel de 2024,** en recul de 30 millions d'euros par rapport à 2023.

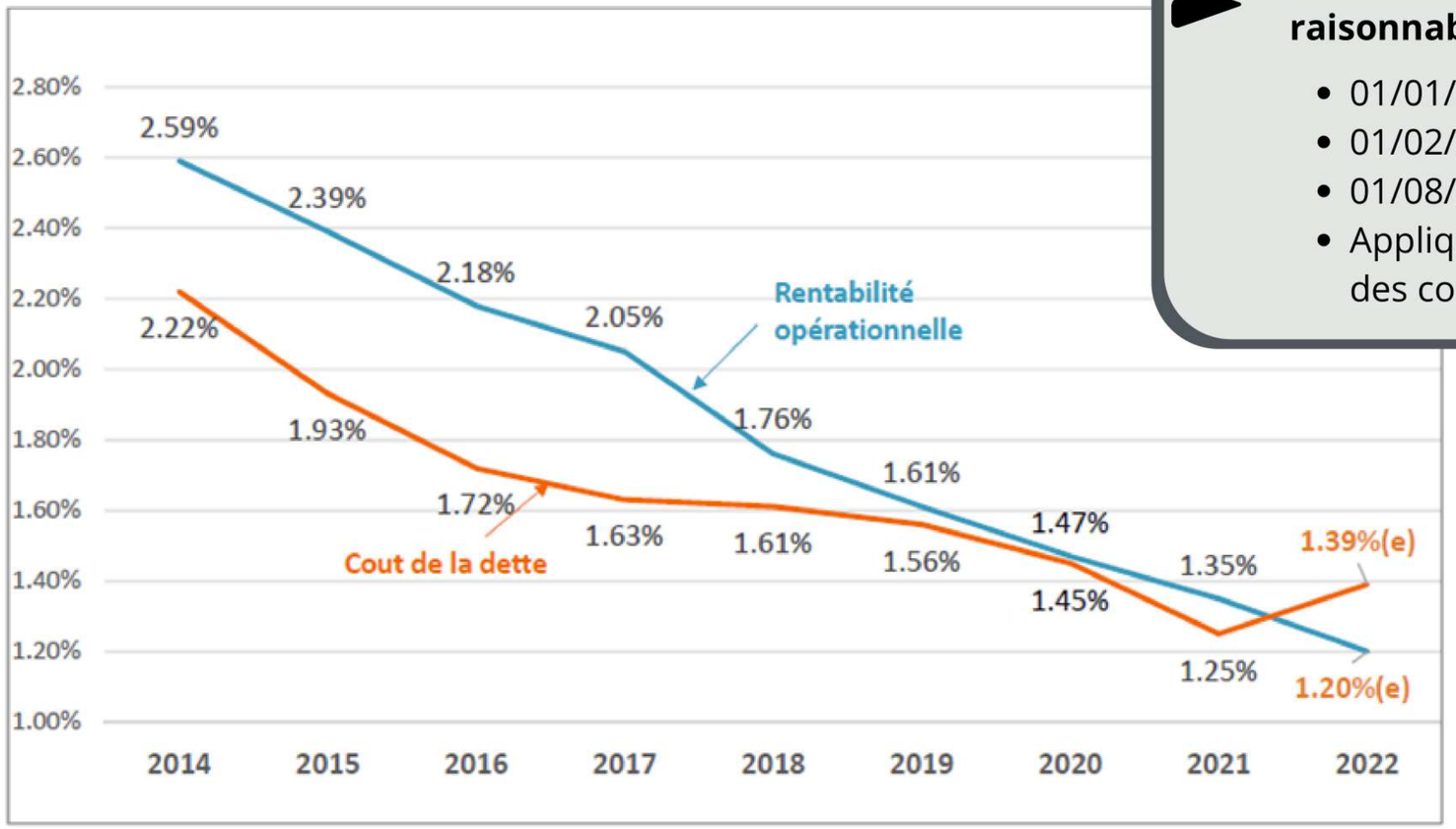
UN BESOIN DE LIQUIDITÉ DES BAILLEURS

Face à la réduction de leur capacité financière, les bailleurs accélèrent les ventes en bloc

- Les ventes en bloc représentaient **636 logements au 4ème trimestre 2023**. Elles sont très majoritairement à destination des acteurs du logement intermédiaire sur l'année 2023 (912 lots).
- **En PACA**, quasiment l'ensemble des bailleurs vend : **Erilia, SFHE, Unicil, Logis Familial Varois, CDC Habitat, 13 H, 3F, Sacogiva**. Tous ont sollicité Grand Delta Habitat pour céder du patrimoine en bloc.
- **Plus de 2 200 logements proposés à l'achat par des bailleurs à Grand Delta Habitat en 2024**, d'ores et déjà 759 logements acquis (262 à Erilia,79 à Sacogiva, 18 à 1001 Vies Habitat, 41 3F Sud, 229 à CDC Habitat et 130 à Unicil). Proposition d'achat à des prix **en dessous de 2000 euros/m²** (Nice : 1 600 euros/m²).

Les années précédentes Grand Delta Habitat a acheté :

2022 : LE MACRO ORGANISME ESH EST ENTRÉ EN ZONE DE DESTRUCTION DE VALEUR FINANCIÈRE



NDLR: constat fédéral, malgré un taux LA raisonnable en 2022 :

- 01/01/2022 : 0,5% depuis le 1/2/2020)
- 01/02/2022 : 1%
- 01/08/2022 : 2%
- Appliqué seulement aux dates anniversaires des contrats CDC

Source ESH

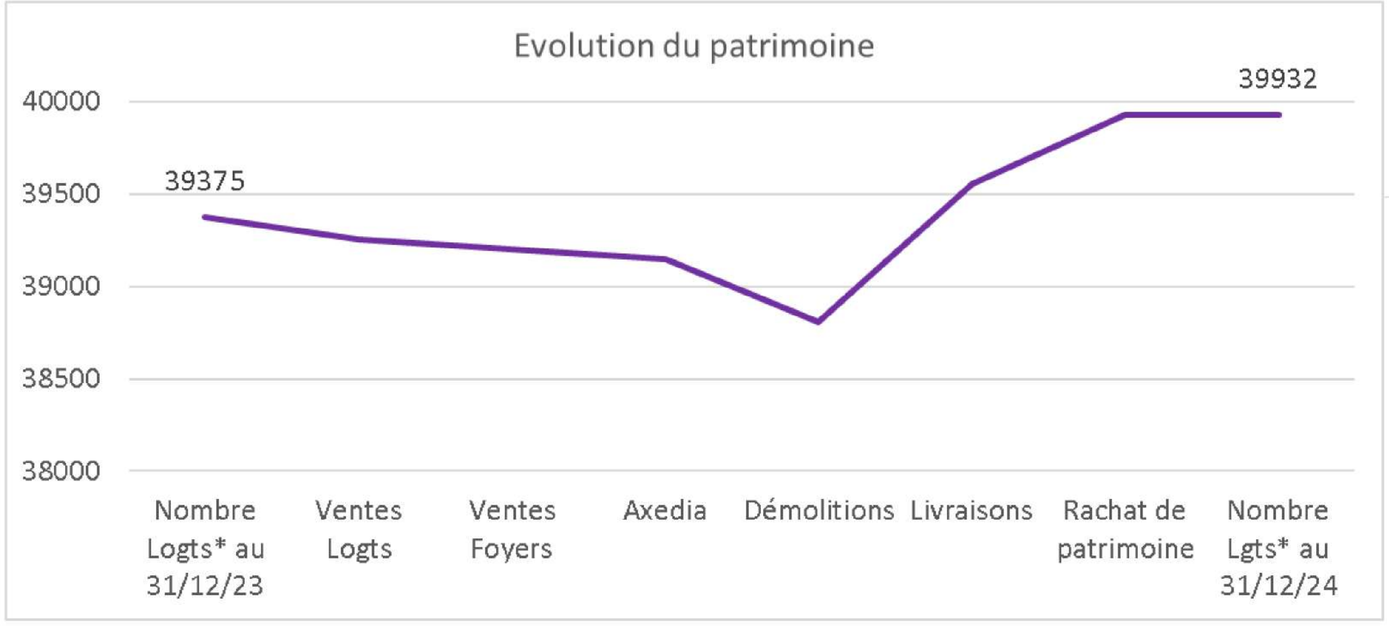
BUDGET 2024

- Loyers Bruts : 211 M€ (net 194 M€)
- Une Réduction de Loyer de Solidarité estimée à 16M€,
- Prévision de livraison de 749 logements
- Prévision de ventes : **les ventes 2024 rapporteront 13,3 M€** soit 19,5 M€ de produits et 6,2 M€ de charges sur VNC
- Vacance en dessous de 900 lgts
- Une stabilisation du taux de recouvrement des loyers au-dessus de 98,75 %,
- Des résultats récurrents avec une marge annuelle sur l'activité accession dégagée de 254 K€
- Un effectif de 667 salariés fin 2024
- Une maîtrise des frais de fonctionnement et de la masse salariale avec un axe important sur l'amélioration de l'efficience

Evolution du patrimoine

Augmentation du patrimoine de **557 Logements en 2024**

Nombre de logements au 31.12.2023	Ventes logements	Ventes Foyers (équivalents logements)	AXéDIA	Démolitions	Livraisons	Rachat de patrimoine	Nombre de logements au 31.12.2024
39 375	120	54	50	347	749	759	39 932

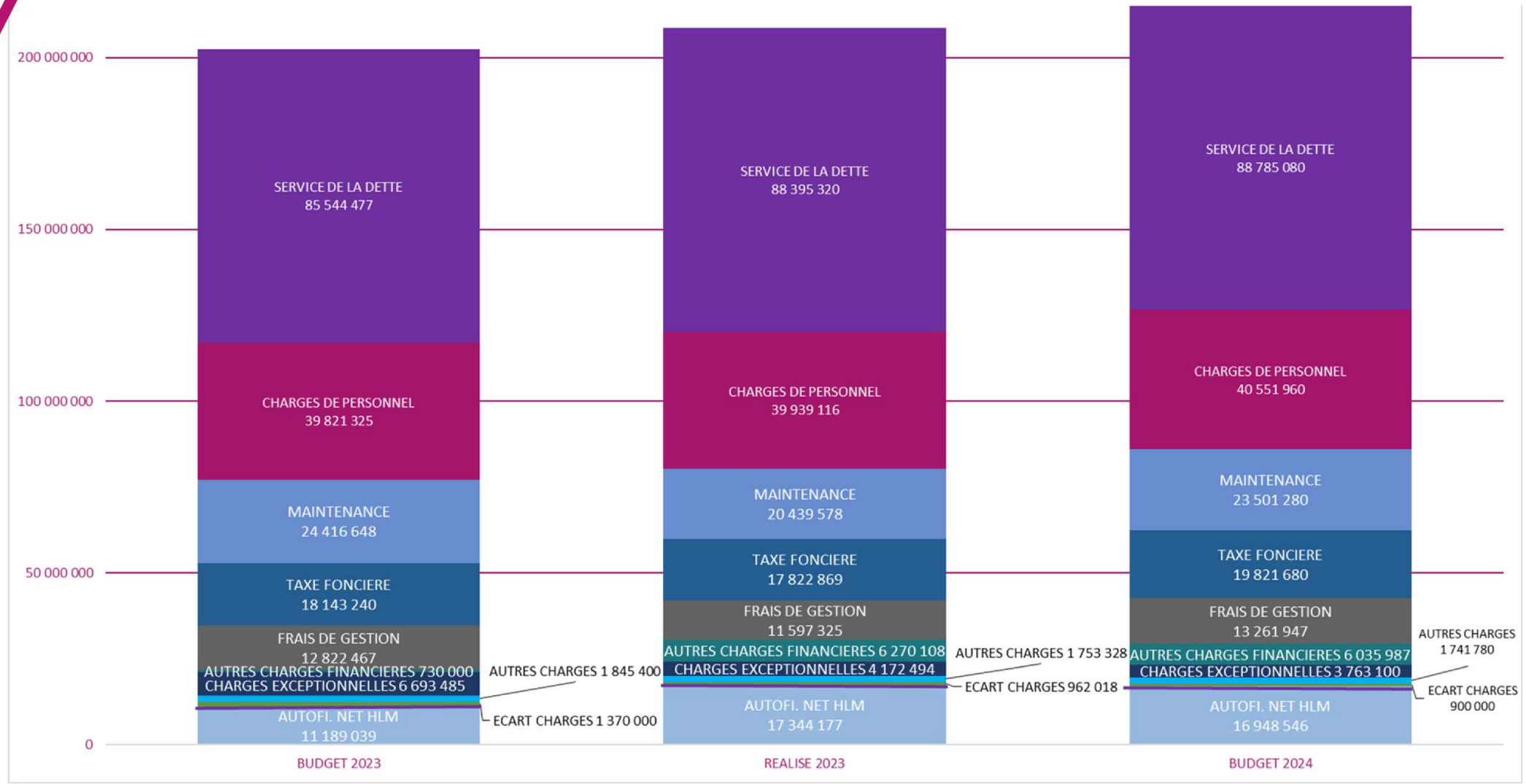


Prévision de vente du foyer “Baigne Pieds”(54 équivalents logements) représentant 4,05M€ de produits de cessions.

Les ventes 2024 rapporteront 13,3M€ soit 19,5M€ de produits et 6,2M€ charges sur VNC.

Autofinancement

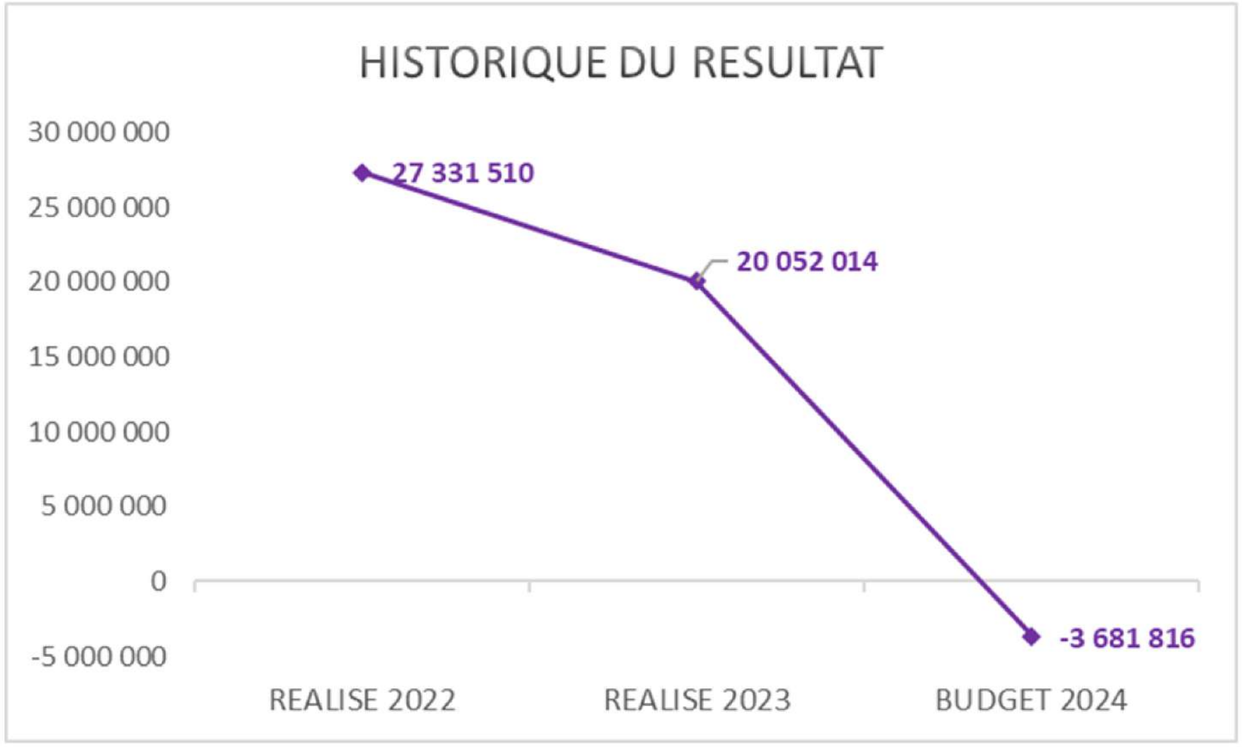
Enveloppe budgétaire 2024 : 215 311 360 €
Assiette autofinancement : hors produits calculés (reprise provisions …)



Résultat de l'exercice

Résultats 2022 à 2024

Type	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024
Résultat de l'exercice	27 331 510	20 052 014	-3 681 816



Résultat de l’exercice

Part du résultat dans les capitaux propres

Type	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024
Résultat de l’exercice	27 331 510	20 052 014	-3 681 816
Capitaux propres	605 111 182	625 163 196	621 481 380

Si la tendance du résultat est sujet à variation des provisions et des ventes, le résultat 2024 représente une diminution très faible 0,6 % des capitaux propres de GDH

Loyers

Pour Rappel, augmentations votées : IRL = 3,5% (hors DPE F et G : -550K€)

Type	Budget 2023	Réalisé 2023	Budget 2024	Evolution budget 2024/Réalisé 2023
Loyers logements	184 737 624	184 769 867	198 130 600	**+ 13 360 733**
RLS	-14 034 909	-13 524 541	-15 683 800	**+ 2 159 259**
Remise énergie, commerciale et travaux	-840 700	-369 541	-844 283	**+ 474 742**
Autres loyers	11 985 311	12 543 916	12 607 085	**+ 63 169**
Diverses majorations (SLS+professionnels)	338 000	275 336	253 000	**-22 336**
TOTAL LOYERS	**182 185 326**	**183 695 036**	**194 462 602**	**10 767 566**

Loyers

Motifs évolution :

Augmentation IRL patrimoine existant : + 6 318K€.

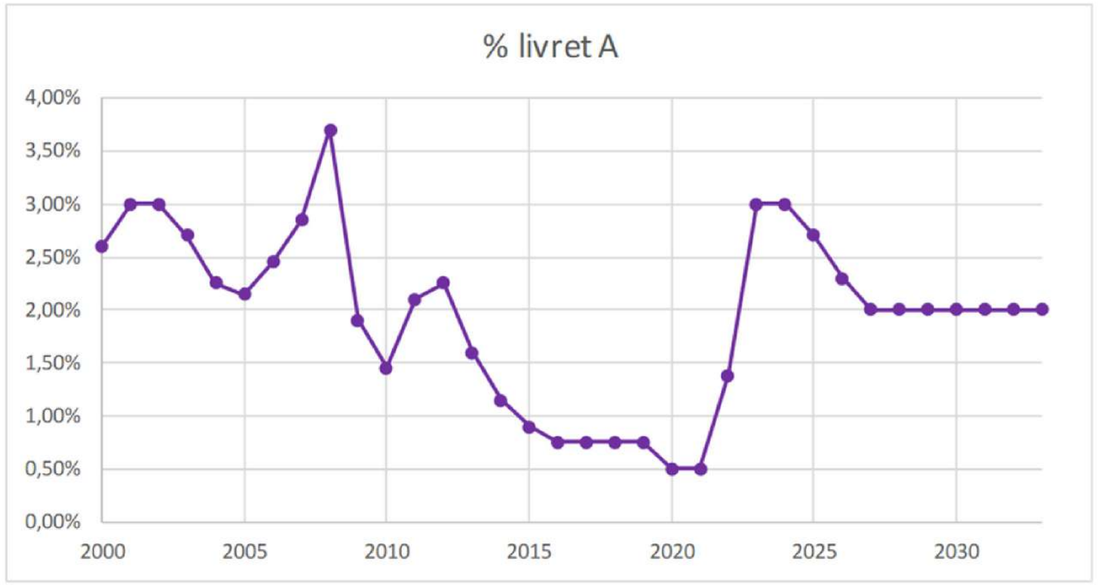
Part affectée à la remise énergie (750K€)

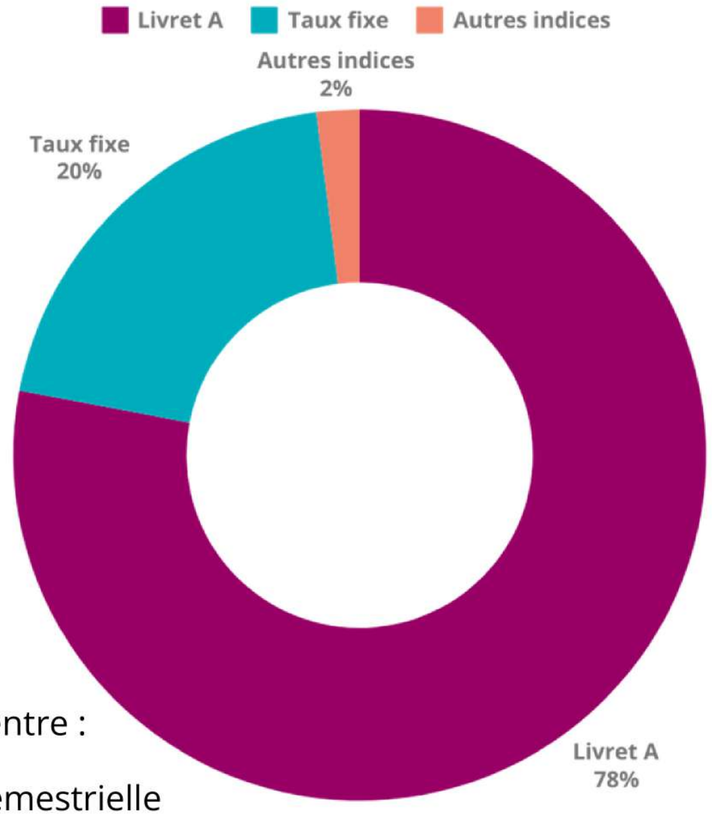
Coût vacance financière (avec démolitions) : - 6 101 K€.

Cette vacance est en partie “subie” et devrait s’accélérer notamment au regard de nos obligations ANRU (libérations de logements avant démolition).
Une optimisation du calendrier de libérations et démolitions ainsi qu’une enveloppe budgétaire allouée nous permettra d’atténuer l’impact de la vacance en 2024 avec un objectif à atteindre de 900 logements vacants contre 1184 au 31/12/2023. Pour rappel objectifs 2023 de 1200 vacants atteint.
Autres impacts : rachat de patrimoine, livraisons, ventes, démolitions, remise énergie.

Variation du Livret A

Un impact direct pour notre Coopérative





- La formule de calcul consiste désormais à retenir la valeur la plus élevée entre :

(Moyenne semestrielle des taux à court terme en euros €STR + moyenne semestrielle inflation hors tabac)/2 et un taux plancher de 0,50%.

Sensibilité de la dette compte tenu d'un endettement indexé sur le LA.

Annuités d'emprunts / Charges financières

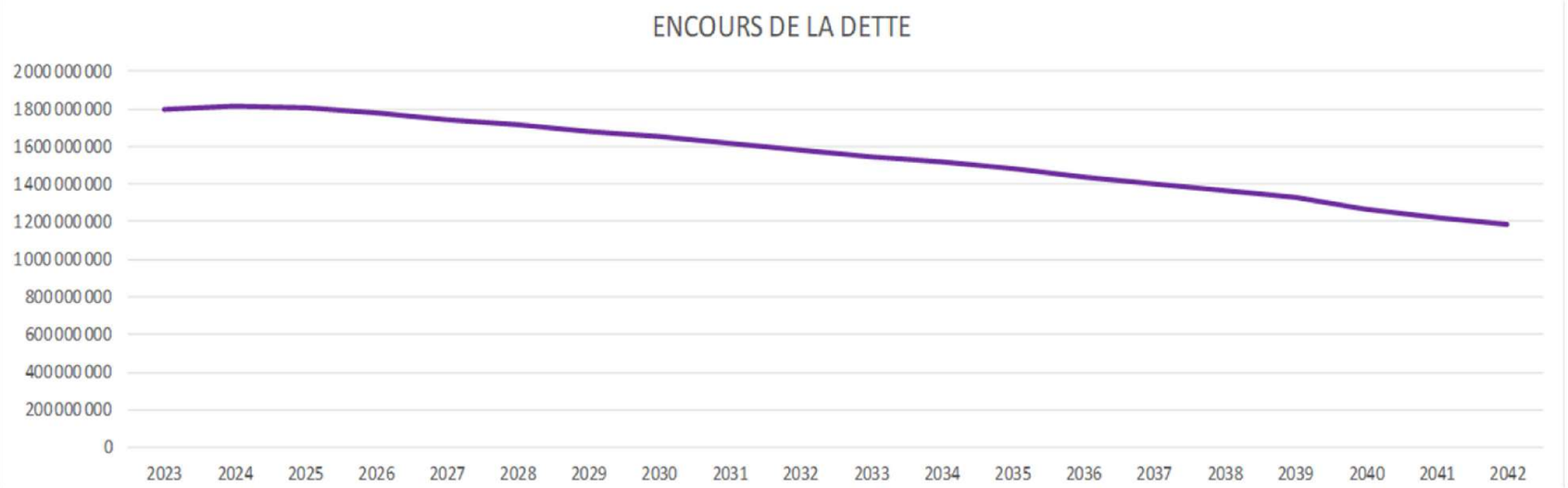
L'annuité 2024 représente 48,76% des loyers

Type	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Evolution budget 2024/Réalisé 2023
Amortissement	49 959 779	44 958 131	30 137 360	- 14 820 772
Intérêts et Autres charges financières	25 163 547	50 083 090	64 683 707	+ 14 600 617
Annuité dont Autres charges financières	75 123 326	95 041 222	94 821 067	-220 155

Livret A stable à 3% pour ce budget

Annuités d'emprunts / Charges financières

Le cas échéant la maturité de la dette nous est favorable.



Une part importante du budget 2024 est consacrée au service de la dette compte tenu de la conjoncture.

Perspectives financières 2025/2028

Un des indicateurs à privilégier reste l'autofinancement net HLM qui donne d'une part une indication importante de la santé de l'organisme et d'autre part le niveau de celui-ci est réglementé (seuil de fragilité 3%).

L'année 2024 reste une année atypique notamment avec l'impact de la **forte hausse du Livret A.**

Perspectives financières 2025/2028

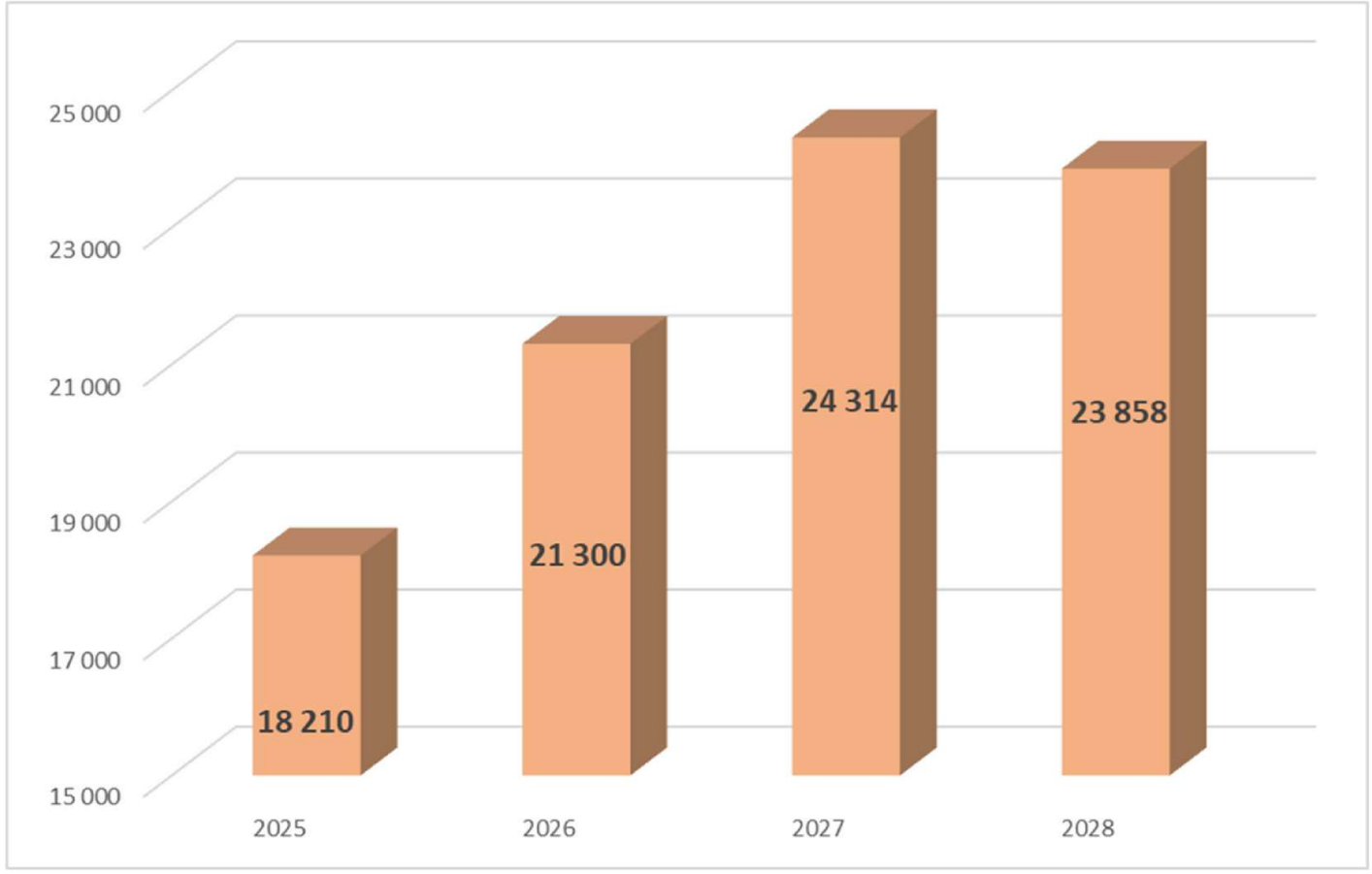
Indices et taux	2025	2026	2027	2028
Taux d'inflation	2,3	2,1	2	2
Taux de variation de l'ICC	3	2,7	2,5	2,3
Taux de variation de l'IRL	3,6	2,4	2,1	2
Taux du livret A	2,7	2,3	2	2
Taux de rémunération de la trésorerie	2,7	2,3	2	2

Source Fédération des Coopératives d'Hlm

Perspectives financières 2025/2028

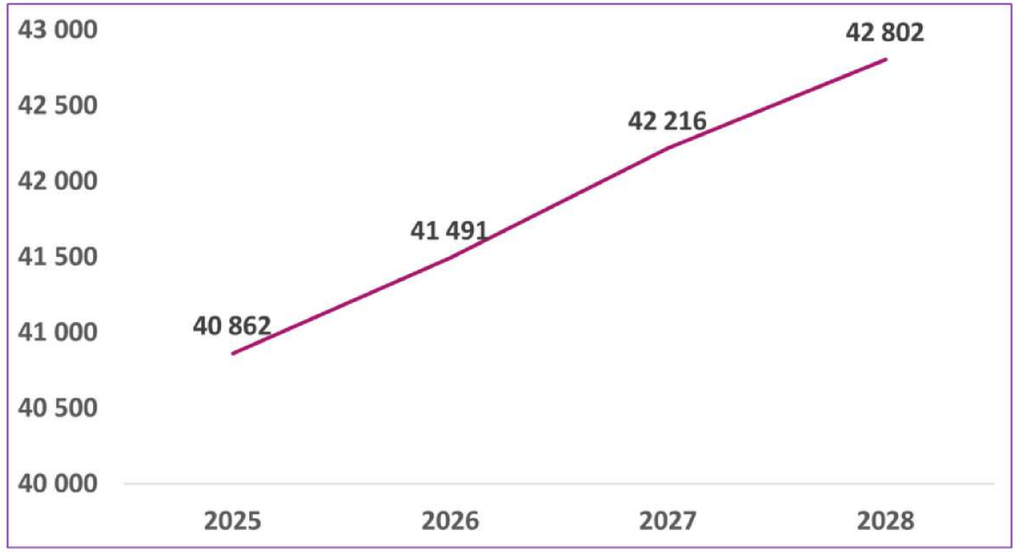
Autofinancement net 2025-2028 en K€

Une évolution positive de l'autofinancement net HLM



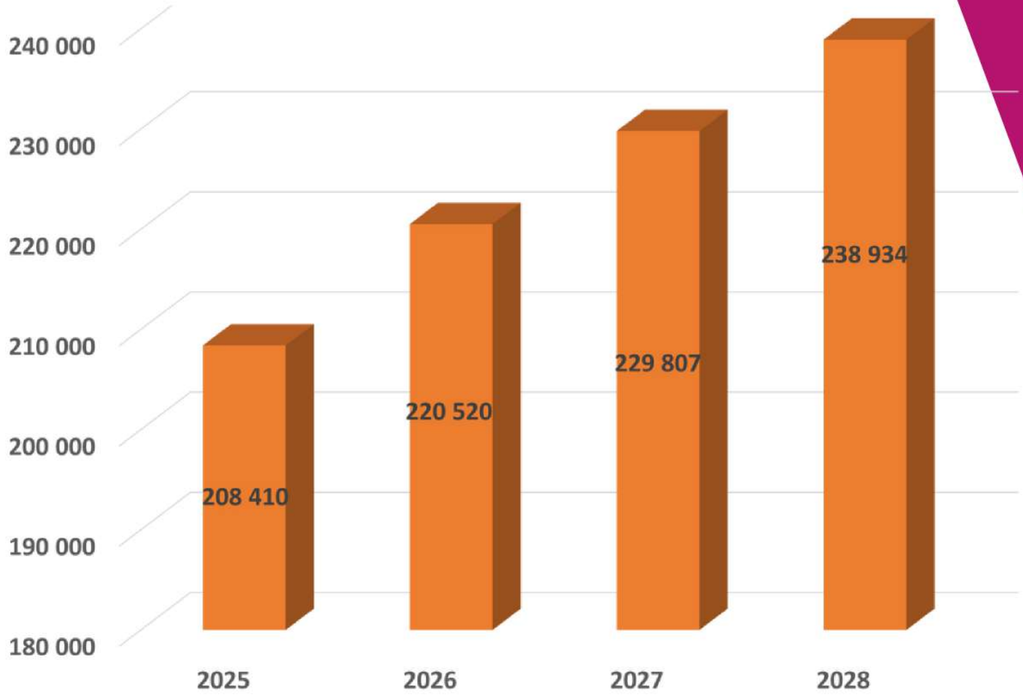
Perspectives financières 2025/2028

Patrimoine locatif logts et foyers	2025	2026	2027	2028
Livraisons	1 390	900	900	900
- Ventes	-175	-175	-175	-175
- Démolitions	-254	-96	0	-139
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	40 862	41 491	42 216	42 802



Perspectives financières 2025/2028

CA LOYERS	2025	2026	2027	2028
Loyers Théorique lgts	203014	207887	212252	216498
Foyers	3219	3239	3260	3280
Autres	9194	9884	10 099	10 309
Impact des Ventes et Démolitions	-4049	-5498	-6648	-7897
Impact des Travaux	735	1 320	1 806	2 109
Loyers des Opérations nouvelles	16 866	24 148	30 154	36 666
Perte de loyers / vacance logements	-3934	-2954	-2966	-2971
Total loyers quittancés avant RLS	**225045**	**238027**	**247957**	**257694**
Total RLS	-16635	-17507	-18150	-18760
Total loyers quittancés nets de RLS	**208 410**	**220 520**	**229 807**	**238934**

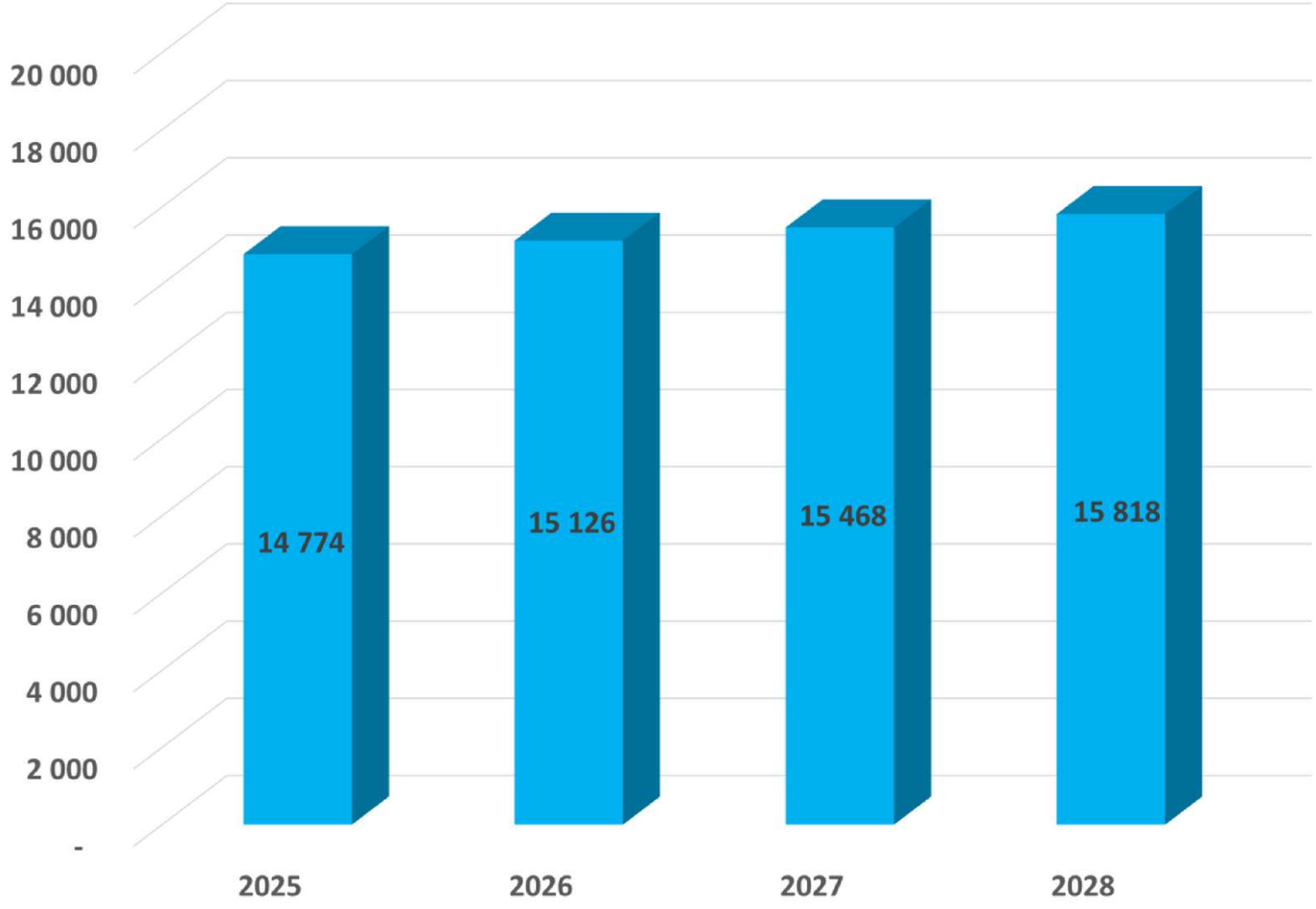


Une progression régulière du CA Loyers malgré l'impact des ventes, des démolitions et de la RLS atténué par une baisse de la vacance et la livraison des opérations nouvelles.

Perspectives financières 2025/2028

Plus values des ventes 2025-2028 en K€

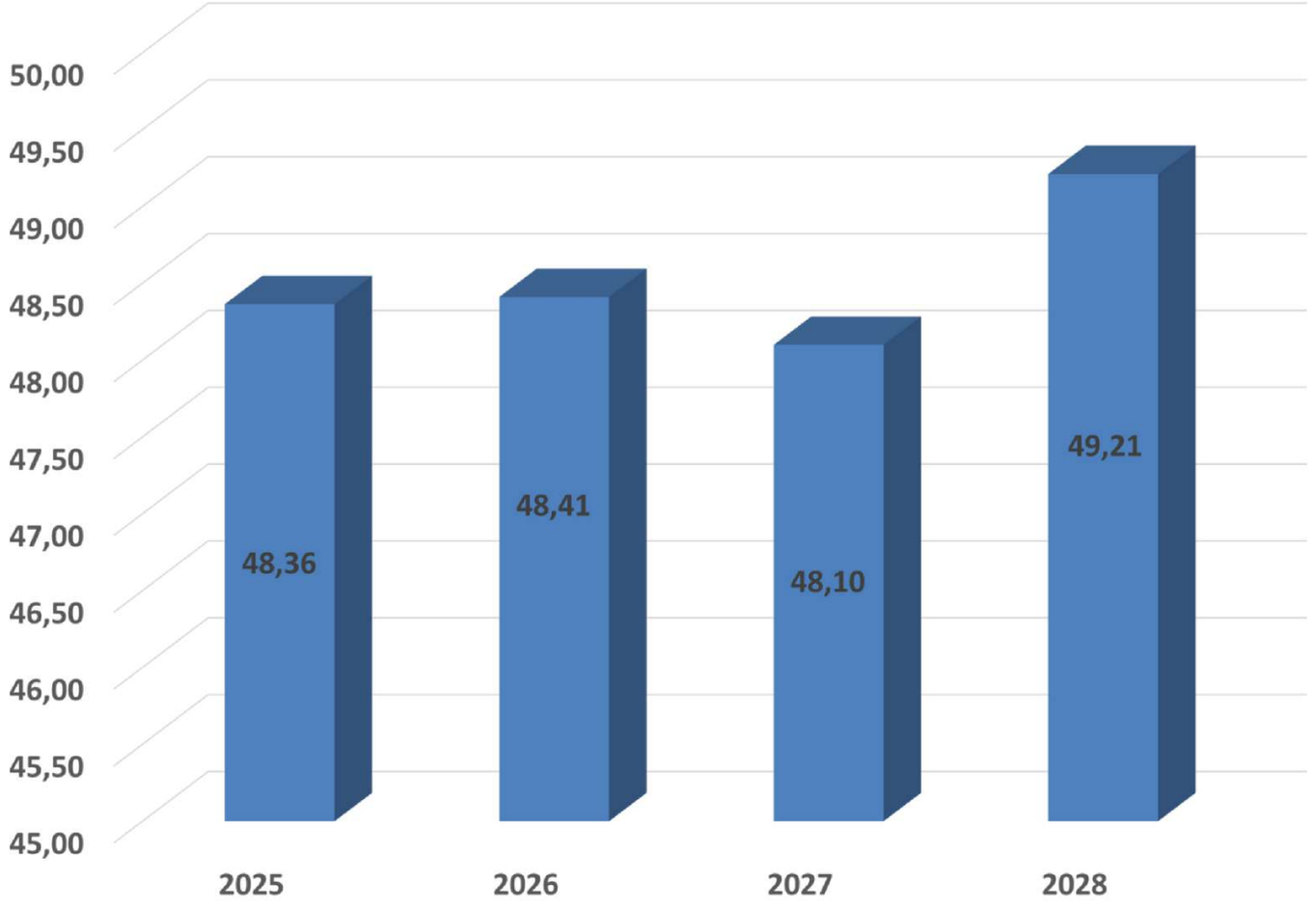
Une augmentation régulière des plus values des ventes.



Perspectives financières 2025/2028

Prévisionnel annuités 2025-2028 en % des loyers

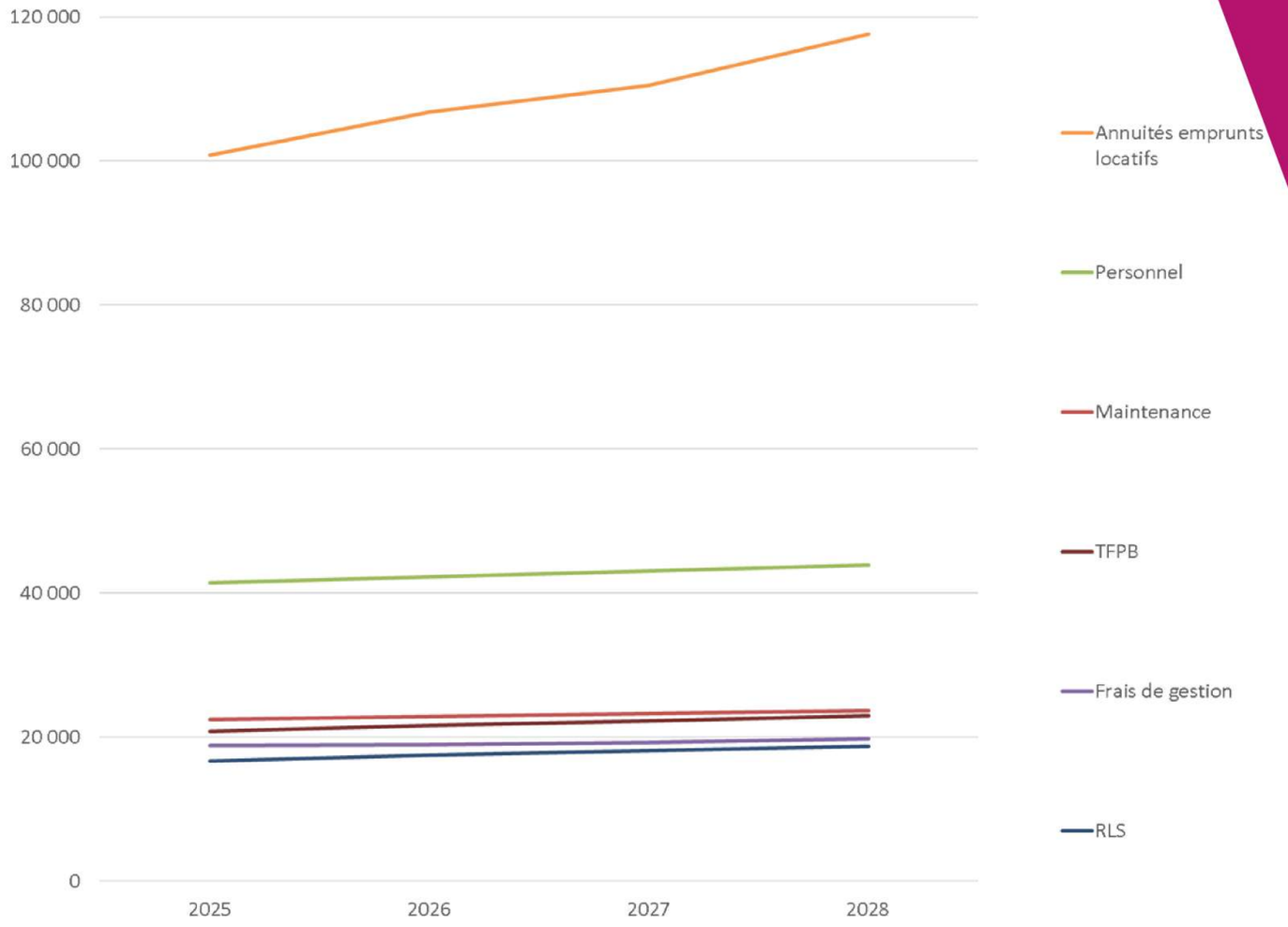
Une maîtrise de l'évolution de l'endettement.



Perspectives financières 2025/2028

Une évolution linéaire et maîtrisée des principaux postes de dépenses.

TYPES DEPENSES	2025	2026	2027	2028
Annuités emprunts locatifs	100 795	106 755	110 536	117 582
Personnel	41 363	42 190	43 034	43 895
Maintenance	22 474	22 820	23 219	23 683
TFPB	20 786	21 564	22 269	22 996
RLS	16 635	17 507	18 150	18 760
Frais de gestion	18 872	18 927	19 230	19 748



Perspectives financières 2025/2028

Projection à 2028

- 42 802 logements et foyers
- 4 107 logements réhabilités
- 1 083 ventes de logements
- 1070 démolitions
- 104 ventes de foyers

Perspectives financières 2025/2028

Projection à 2028

- 137 M€ Maintenance du parc
- 266 M€ Réhabilitations
- 953 M€ Opérations nouvelles
- 39 M€ Démolitions

Standard & Poor’s

Agence de notation

Pour la cinquième année consécutive, Standard & Poor’s Ratings a accordé à Grand Delta Habitat la note A pour ses choix de financement à long terme, ainsi que la note A1 pour ses décisions en matière de financement à court terme.

Cette reconnaissance démontre la solidité et la stabilité des choix financiers de la coopérative sur le moyen et le long terme, renforçant ainsi sa crédibilité sur le marché. Cette amélioration constante souligne l'engagement continu de Grand Delta Habitat envers une gestion financière prudente et efficace, ce qui témoigne de sa capacité à maintenir des performances financières solides et à répondre aux besoins de ses parties prenantes.

NOS RÉALISATIONS 2023

grand delta habitat

Résidence
Le Petit Luberon
à Cavaillon (84)

Résidence 100 % Senior réservée et adaptée aux séniors autonomes
20 logements individuels

Architecte : AVANT PROPOS

Construction neuve

Résidence Les Amandiers
à Robion (84)

20 logements collectifs

Architecte : Joël HAYET

Nouveau Chai

à Châteauneuf-de-Gadagne (84)

Construction de 15 villas en location dans un programme d'aménagement global comprenant également 39 logements en accession sociale & 15 terrains à bâtir.

Architecte J LEONARDON (location)
Architecte QUALIMONDE (Accession)

Résidence
La Marguerite
à Apt (84)

Réhabilitation de 140 logements collectifs
en milieu occupé.

Apache Architecte

Résidence Saint Chamand
à Avignon (84)

Réhabilitation de 78 logements collectifs en milieu occupé.

Architecte : HSLA

Résidence
Estérel Harmony
à Fréjus (83)

Résidence de 70 logements locatifs dans une opération de 318 logements

Architecte : Dominique SENI

Domaine
Les Terres Rouges
Le Muy (83)

Résidence de 120 logements locatifs dans une opération de 240 logements

Architecte : Michel NIZRI - Guillaume UGO

Résidence
Les Portes du Village
à Pont Saint esprit (30)

5 logements individuels en R+1

Résidence
Les Géraniums
à Marseille (13)

Construction de 47 logements avec requalification d'un ancien moulin.

Architecte : Agence Jérôme Siame

Construction neuve

Résidence
Villa du Ray
à Nice (06)

Réhabilitation de 6 logements et 1 commerce

Architecte : Jean Pierre SAUVAN

Réhabilitation

Résidence Edonice
à Nice (06)

21 logements collectifs dans une opération immobilière de 72 logements

Architectes Associés

NOS PROJETS

grand delta habitat

Une soixantaine d'opérations (**construction & aménagement**) à venir représentant **plus de 1200 logements** essentiellement dans le Vaucluse, Bouches-du-Rhône et Var.

Mon.Appart à Ollioules (83)

4 logements en BRS.
Livraison 2025.

Mon.Appart OLEA à Morières-les Avignon (84)

OLEA 3 en accession sociale en PSLA.
Livraison septembre 2025.

Mon.Appart à Avignon (84)

14 logements en accession sociale en PSLA.
Livraison 1er trimestre 2025.

Domaine des Dentelles à Jonquières (84)

21 lots guidés et 15 TAB, 48 LLS, un pôle santé .

Le Restouble à Gréasque (13)

24 logements en BRS et 16 en LLS.
Livraison 2026.

Mon.Terrain à Montfuron (04) (AXéDIA)

16 terrains à bâtir.
Livraison 2025.

Domaine Saint Roch à Mazan (84)

Construction de 10 logements.

Les Jardins de Lucien à Cabannes (13)

Construction de 15 logements Alter Seniors ®.

Résidence Docteur Dumoulin à Caumont-sur-Durance (84)

Construction de 24 logements dont 12 Alter Seniors ®.

Le Clos des Dentelles à Jonquières (84)

Construction de 38 logements Alter Seniors ®.

La Sumerie à Mandelieu la Napoule (06)

Construction de 30 logements.

Découvrez

nos actualités **en ligne**

grand delta habitat

DELT' APÉRO TRANSPARENCE BANCAIRE

27 mai 2024