

A photograph of a modern, two-story house with a light-colored facade and a red-tiled roof. The house features a balcony with a wooden slat railing. In the foreground, there is a garden area with a black outdoor sofa and a table. A white fence is visible in the background. The sky is clear and blue.

**RAPPORT
FINANCIER**

2025

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.....	35

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

1. Identité des titulaires de participation significatives dans le capital de la société.....	36
2. Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice	37
3. Conventions réglementées	40
4. Délégations en matière d'augmentation de capital	40
5. Organisation des organes de direction.....	41

TABLEAUX FINANCIERS

1. Bilan.....	42
2. Comptes de résultats	44

1 EXPOSÉ SUR L'ACTIVITÉ

Contexte économique et financier général

L'année 2025 aura été marquée par les turbulences politiques et l'érosion de la crédibilité financière du pays. La France, dégradée par les agences de notation, emprunte à des taux supérieurs aux fameux « PIGS » vilipendés lors de la crise de 2010. Les entreprises, touchées par la hausse de la fiscalité et des taux d'intérêt à long terme, redimensionnent leurs projets. Le contexte anxiogène se traduit par des taux d'épargne records.

Le traditionnel discours de clôture du Congrès HLM n'a pas été prononcé faute de ministre du logement. La demande locative ne connaît aucun reflux, et le monde HLM continue de se mobiliser en consommant ses réserves financières. 102 000 logements sociaux ont été agréés au titre du FNAP, et 15 600 au titre de la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU.

Selon le service des études de la direction des prêts de la Banque des Territoires, les bailleurs sociaux auraient une capacité financière à produire 75 000 logements par an sur le long terme. Ils seraient donc en sursurplus. Dans le scénario principal de la Caisse des Dépôts, l'objectif de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) à horizon 2050 ne serait que partiellement atteint : le pourcentage du parc HLM, conforme aux étiquettes DPE attendues serait seulement de 60 % en 2050.

L'année 2025 signe un nouveau relèvement des normes énergétiques et environnementales : interdiction de mise en location des logements classés G, désormais qualifiés d'indignes, et passage à la RE2020 seuil 2025 pour les permis de construire déposés depuis le 1^{er} janvier. Cette dernière exigence alourdit les coûts de construction d'environ 5%. Le prix des logements neufs continue donc d'augmenter plus vite que les revenus, en particulier dans les centres urbains où

se créent les emplois. La demande locative est en hausse, mais l'offre ne suit pas, ce qui entrave la mobilité, la compétitivité de l'économie et l'accès à l'éducation.

La solution passe par une relance de la production. Ce rebond n'a pas eu lieu en 2025. Seulement 275 000 logements ont été mis en chantier en 2025, en baisse de 21,3% par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Enfin, moins de 9 500 logements ont été vendus à des particuliers investisseurs, contre 61 600 en 2019. Dans ce contexte, s'ajoutent les contraintes (supplémentaires) sur le foncier (impactant la production) liées à la loi ZAN – Zéro Artificialisation Nette.

Équilibre financier des bailleurs sociaux

L'environnement économique et financier s'est nettement amélioré pour les bailleurs sociaux.

L'indice du coût de la construction est en baisse sur un an sous l'effet d'une concurrence accrue entre les entreprises du bâtiment en manque d'activité.

Le prélèvement de l'Etat au titre de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) est passé de 1,3 Md€ en 2024 à 1,1 Md€ en 2025.

Enfin, le taux du livret A est en forte baisse : de 3% au 1^{er} janvier 2025 à 2,4% au 1^{er} février, puis 1,7% au 1^{er} août. Cette baisse s'applique à la date anniversaire des emprunts sur fonds réglementés. Elle se combine avec un ajustement du taux de progression de l'amortissement des encours. Ce dernier, théoriquement défavorable, ne s'applique pas aux annuités 2025, fixées 12 mois avant les échéances. L'autofinancement net s'en trouve ponctuellement dynamisé.

Développement de Grand Delta Habitat

L'année 2025 a été une année de très fort développement, illustré par la mise en chantier de 871 logements neufs, le lancement de 869



réhabilitations et 346 démolitions (2024 : 662, 1267 et 264 respectivement). La Coopérative compte 42 430 logements fin décembre 2025 (41 000 au 31/12/2024). La croissance est portée par les acquisitions de parc HLM auprès de bailleurs sociaux en région PACA (2025 : 1 561 logements - 2024 : 1 447 logements). Grand Delta Habitat joue un rôle majeur dans le financement du développement des bailleurs sociaux de PACA en leur permettant de valoriser leurs actifs et de reconstituer leurs fonds propres.

Les efforts de requalification du parc, conformément à l'engagement avec le département de Vaucluse, combinés à la pénurie de logements, facilite la commercialisation locative. Au 31 décembre 2025, la vacance commerciale s'établit à 229 logements (2024 : 188).

En outre, la vacance technique baisse fortement (2025 : 273 logements – 2024 : 621). La vacance volontaire pour vente HLM (72 logements), définitive pour démolition (108 logements), transitoire pour travaux (73 logements) ou contrainte (décès, sécurité : 20 logements) s'approche des seuils planchers. Le coût financier

des vacances technique et commerciale représente 1,78% des loyers (2024 : 2,63%).

Les objectifs de commercialisation de logements ont été dépassés : Grand Delta Habitat a signé des avant-contrats pour la vente de 125 logements HLM (119 en 2024, net des annulations), 38 logements neufs (24 en 2024) et 12 lots à bâtir (14 en 2024). Les objectifs 2025 étaient respectivement de 125 réservations de logements HLM, 20 réservations de logements neufs et 10 compromis de vente de terrain à bâtir.

Le taux de recouvrement ressort à 99,20%, vs 99,61% en 2024 (objectif : 99%).

La Coopérative a pourtant perçu moins d'indemnités compensatrices pour loyers impayés de l'Etat (0,3 M€ contre 0,9 M€ de RIE en 2024). Ces Recours Indemnitaires de l'Etat couvrent les loyers de locataires expulsables mais maintenus dans leurs logements sur décision du préfet, qui en assume le coût.

Enfin, l'agence S&P Global a corrigé et a maintenu ses bonnes notations pour Grand Delta Habitat en janvier 2026 « A+ à long terme et A-1 à court terme ».

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

Une revue des comptes plus détaillée est engagée, les principaux indicateurs de gestion sont déclinés et analysés.

→ **Le chiffre d'affaires ressort en hausse de 32,2 M€ (2025 : 271,4 M€ - 2024 : 239,2 M€)**

Accession dans le neuf : La Coopérative a procédé à la livraison commerciale de 17 lots à bâtir, 18 logements en Accession Groupée ou PSLA, et 13 logements en BRS. Les premiers logements en bail réel solidaire ont été livrés en 2025. La marge brute des activités d'accession dans le neuf s'élève à 1,8 M€ (2024 : 0,4 M€), pour un chiffre d'affaires de 11,6 M€. Au 31 décembre, Grand Delta Habitat compte 37 logements PSLA en phase locative et 12 logements neufs livrés disponibles à la vente.

Pour rappel, le cycle d'élaboration-construction-location-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). Cette levée d'option peut avoir lieu plusieurs trimestres voire plusieurs années après la mise en location. Il peut donc y avoir un décalage temporel entre la signature des contrats commerciaux ou notariés et l'enregistrement comptable du chiffre d'affaires et des marges. Grand Delta Habitat constate les marges, de façon prudentielle, à l'achèvement. Les ventes de logements en accession sociale sont sécurisées pour leurs acquéreurs. Ces derniers bénéficient d'une option de revente en cas d'accident de la vie.

Activités locatives : les loyers hors charges locatives atteignent 217,6 M€ (2024 : 194,6 M€). La hausse des recettes locatives est la conséquence de la baisse des prélèvements de l'Etat au titre de la Réduction de Loyer de Solidarité (-2,2 M€), de la hausse de l'Indice de Révision des Loyers (+3,26%, soit +7,0 M€), de la mise en service de logements neufs, de l'intégration du parc acquis auprès d'autres bailleurs sociaux (+14,8 M€), et de divers éléments dont la vente ou démolition de logements (-2,3 M€).

Le chiffre d'affaires de Grand Delta Habitat est sensible aux évolutions de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) car 57% de ses clients locataires occupant des logements conventionnés, bénéficient des APL, soit environ 12 points de plus que la moyenne de la profession. Grand Delta Habitat montre aussi son rôle social en logeant également les plus démunis. Bien que réduite par la Loi de Finances, la RLS est restée substantielle (impact sur les loyers 2025 : -12,6 M€ - 2024 : -14,8 M€). Cependant, le dispositif de péréquation interbailleurs, ou « lissage de la RLS », a permis d'en réduire l'impact sur le résultat comptable à -7,0 M€ en 2025.

Le quittance des charges locatives est resté globalement stable à 40,1 M€ malgré la croissance du parc. Les coûts de l'énergie ayant fortement baissé, les appels de charges au logement ont été réduits. Les régularisations de charges 2025 portant sur l'année 2024 ont permis de restituer un montant exceptionnellement élevé aux locataires (5,4 M€ vs 1,2 M€ en 2024).



→ La marge brute et l'excédent brut d'exploitation affichent un net rebond

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

Les dotations aux amortissements locatifs ont augmenté de 6,0 M€, pour atteindre 70,9 M€. Cette croissance s'explique par la livraison et mise en service des nouveaux logements (2025 : 530 logements - 2024 : 678 logements), de réhabilitations (2025 : 384 - 2024 : 1 043) et des logements acquis auprès d'autres bailleurs (2024 : 1 447 logements - 2025 : 1 561 logements).

Les charges d'intérêt liées au financement du parc locatif (2025 : 59,6 M€ - 2024 : 57,9 M€) sont corrélées à l'évolution du taux du livret A et des Euribor. La baisse du taux du Livret A, tombé à 1,7% le 1^{er} août, n'affecte pas le montant des échéances payées en 2025. Mais elle réduit le solde des intérêts courus non échus constatés au 31 décembre 2025 et donc les charges financières enregistrées en compte de résultat.

Les subventions d'exploitation liées aux démolitions s'élèvent à 0,5 M€. Elles couvrent des loyers non quittancés sur des programmes immobiliers fléchés à la démolition.

Enfin, les produits de rémunération de maîtrise d'ouvrage locative ou conduite d'opérations internes (2025 : 4,9 M€) ont été soutenus par l'avancement rapide des chantiers et le dynamisme de la production.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) correspond à la marge brute diminuée des charges d'exploitation et des charges de personnel. Il ressort en forte hausse, à +2,5 M€ (2024 : -11,4 M€). Cette amélioration s'explique par la hausse de la marge brute (+21,5 M€), plus rapide que celle des dépenses de fonctionnement, analysées ci-après.

Les charges d'exploitation externes, hors cotisation principale CGLLS et lissage RLS, sont passées globalement de 56,0 M€ à 63,6 M€ (+7,6 M€). Les charges de maintenance et de gros entretien (30,1 M€, en hausse de 5,5 M€) sont à l'origine de cette évolution ; Grand Delta Habitat a, en conformité avec sa stratégie, accéléré les efforts

d'adaptation de son parc aux besoins PMR.

Grand Delta Habitat a augmenté de 3 M€ son budget pour remplacer des sols afin d'augmenter le taux de satisfaction de ses locataires.

La charge de taxe foncière a par ailleurs augmenté de 0,7 M€ (2025 : 19,7 M€, 2024 : 19,0 M€), sous l'effet des rachats de parc ancien et de l'actualisation annuelle des bases locatives.

Enfin, les charges de personnel passent de 39,3 M€ à 39,0 M€. Cette stabilité témoigne de la mise en oeuvre opérationnelle du « faire plus avec les mêmes moyens ».

→ **Le résultat courant est à l'équilibre**
(2025 : +0,0 M€ - 2024 : -11,1 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 maintenue à son niveau 2024. Archaisme comptable attaché à l'Instruction Comptable HLM, elle n'est pratiquée que par les bailleurs produisant des plans prévisionnels d'entretien (PPE) sur les parties communes des logements.

Le coût des impayés (pertes définitives + variation des provisions sur créances locataires douteuses) est passé de 1,6 M€ à 3,0 M€, et représente 1,16% des loyers charges comprises. La Coopérative a repris 0,2 M€ de provisions, constaté 3,2 M€ de pertes définitives sur créances locataires, et réduit le solde des créances douteuses à son bilan (2025 : 11,8 M€ brut, provisionné à 80 % - 2024 : 12,1 M€).

Enfin, les produits de trésorerie correspondent essentiellement aux revenus de placement sur livret A et de comptes à terme. Ces revenus sont en baisse (2025 : 6,3 M€ - 2024 : 8,0 M€), entraînés



par la baisse du taux du livret A, l'arrivée à terme de DAT bien rémunérés et l'affectation de liquidité au préfinancement des acquisitions de parc.

Les charges de découvert, de préfinancement et le coût des émissions de Neu CP sont stables (2025 : 4,7 M€ - 2024 : 4,5 M€). La baisse des taux d'intérêt a compensé la hausse des volumes, due aux acquisitions de parc dont le financement définitif peut prendre plus d'un an.

→ **Un résultat exceptionnel très solide,**
quasi égal au résultat net (2025 : + 21,3 M€ -
2024 : +20,8 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 2026.

La cession de 123 logements à personnes physiques, de deux locaux d'activité, de la



résidence Nemausus II à la Coopérative AXÉDIA (88 logements à Nîmes), et du foyer du Clos des Lavandes à son gestionnaire (97 équivalents-logements), a permis de réaliser 34,5 M€ de produits de cession et de dégager 20,2 M€ de plus-value comptable. La résidence Nemausus II contribue aux produits de cession à hauteur de 9,3 M€ de produits, et aux plus values comptables à hauteur de 8,4 M€. Le Clos des Lavandes (10,5 M€ de produits de cession) permet de dégager une plus-value de 1,1 M€, avant paiement d'indemnités de remboursement anticipé à la Banque des Territoires. La plus-value sur les 123 logements cédés à personnes physiques s'élève pour sa part à 86 k€ par logement en moyenne, pour un total de 10,6 M€.

Les sorties d'actifs immobiliers suite à la démolition ou remplacements de composants pèsent sur le résultat à hauteur de 3,5 M€ (2024 : 3,8 M€).

Grand Delta Habitat a provisionné à hauteur de 3,1 M€ le programme Clos Camille à Sarriens, livré en 2016. Ce programme va être démoli suite à la

découverte de malversations. En outre, le passage en abandon de projet d'une partie du programme immobilier du Lys à Camaret affecte le résultat à hauteur de 0,7 M€, net d'une reprise de provision de 0,6 M€.

Les produits de dégrèvements de taxe foncière s'élèvent à 7,4 M€ (2024 : 3,0 M€). Ils sont rapportables à des dépenses de réhabilitation énergétiques et d'adaptation au handicap, ou à des corrections d'erreur de l'administration (1,3 M€). Ces produits sont enregistrés l'année de leur notification par les services fiscaux, généralement dans les deux années qui suivent les travaux. Au regard des enjeux humains et environnementaux, la Coopérative s'attache à déployer une approche de plus en plus ambitieuse.

Compte tenu des éléments exceptionnels évoqués ci-avant, la Coopérative boucle son année sur un résultat bénéficiaire de 21,4 M€ (2024 : 9,7 M€).

→ **L'autofinancement affiche une très forte progression (2025 : 43,6 M€ - 2024 : 23,6 M€)**

Le ratio Autofinancement sur Produits nets dépasse les exigences réglementaires : 18,4% en 2025, 13,2% sur la période 2023-2025.

→ **Les dettes bancaires et obligataires de la Coopérative**, hors émission de Neu CP et concours à court terme, passent de 2,015 M€ à 2,218 M€. La Coopérative a mobilisé 168 M€ d'emprunt long terme. Par ailleurs, la trésorerie nette, diminuée des Neu CP, s'élève à 27,1 M€.

→ **Les fonds propres passent de 642,2 M€ à 667,6 M€**

Les fonds propres ont été globalement renforcés

par des subventions d'investissement et les bénéfiques 2025 en attente d'affectation (21,4 M€).

Le résultat 2024 a été intégralement capitalisé (9,7 M€) conformément à la décision de l'assemblée générale ordinaire de juin 2025.

→ **Subventions d'investissement notifiées en 2025**

La Coopérative a bénéficié de 11,7 M€ de subventions nettes en 2025. Les principaux subventionnaires sont :

- Etat-FNAP : 2,5 M€
- Départements : 2,6 M€
- Communes et EPCI : 4,3 M€
- Établissements publics : 1,7 M€
- Action Logement Services : 0,7 M€





3 ÉVOLUTION PRÉVISIBLE

Les premières prévisions pour 2026 laissent entrevoir une légère reprise du marché immobilier. La confiance des marchés vis-à-vis des autorités politiques nationales, la politique fiscale française et la croissance économique mondiale joueront un rôle déterminant pour les investisseurs. Les taux d'intérêt court terme semblent désormais stabilisés. Le niveau élevé du taux de l'OAT France 10 ans qui sert de référentiel aux banques pour les emprunts long terme pourrait freiner l'investissement.

En ce qui concerne les bailleurs sociaux, l'amélioration des autofinancements sera limitée par la progression des remboursements de dette (mécanisme de double révisabilité). Mais l'application différée des baisses du taux du livret A constatées en 2025 va soutenir leurs résultats

financiers.

Certains organismes devront en revanche arbitrer entre constructions neuves et réhabilitations, la politique du « en même temps » ayant déjà mis à mal les potentiels financiers.

Grand Delta Habitat prévoit de poursuivre ses efforts d'optimisation interne et de développement raisonné. La Coopérative mettra en chantier 1 001 logements neufs et 985 réhabilitations. Elle acquerra au moins 420 logements, déjà sous compromis en début d'année, et probablement beaucoup plus en fonction des opportunités. Le parc comptera au minimum 43 500 logements fin 2026. Enfin, la Coopérative s'adaptera à son environnement de façon autonome, agile et opportuniste, trois traits qui font sa marque de fabrique.

4 SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Montants en milliers d'€

			2025	2024
	701	Ventes d'immeubles	11 573	2 858
+	72232	Transfert d'éléments de stocks en immo.	0	1 055
+	7047	Loyers et redevances locations-accession et accession	178	91
=		TOTAL VENTE ET ACTIVITE DE PROMOTEUR	11 751	4 004

	601	Achats de terrains	4 997	3 897
-	605/608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	9 623	8 477
+	7133	Immeubles en cours (-)	1 138	-7 236
+	7135	Immeubles achevés	-5 822	-1 552
=		TOTAL COUT DES VENTES	9 936	3 586

=		MARGE BRUTE SUR ACCESSION	1 816	419
---	--	----------------------------------	--------------	------------

	7041	Loyers des logements non conventionnés	11 548	9 080
+	7043	Loyers des logements conventionnés	187 933	168 810
+	704	Autres loyers	18 111	16 722
+	7222	Production immobilisée - Immeuble de rapport	0	0
+	7963	Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs	0	0
+	743	Subventions d'exploitation	971	1 244
+	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	7 266	5 729
+	703	Récupération des charges locatives	40 172	40 133
-	6....	Charges locatives récupérables (col.3)	41 422	41 258
-	681112	Dot Amort. Baux emphy, à construction, usufruit locatif	2	1 574
-	681123/24	Dotations Amort. Construction locatives	70 902	64 856
-	6863	Dot aux amort des int compensateurs	0	13
-	661122	Charges financières /Op. locatives	59 596	57 895
-	6127	Baux emphytéotique, à construction, à réhabilitation	45	72
=		MARGE SUR LOCATIF	94 034	76 049

	7221	Production immobilisée	4 929	3 135
+	7065	Autres prestations de service	930	747
+	7086	Récupération de charges de gestion	32	43
+	708	Autres	984	814
=		PRODUCTIONS DIVERSES	6 875	4 739

=		MARGE BRUTE TOTALE	102 725	81 207
---	--	---------------------------	----------------	---------------

-	6032-606	Achats non stockés de mat et fournitures	682	783
-	611	Sous-traitance générale	6 847	5 527
-	6151	Entretien et réparations crts sur biens immobiliers locatifs	3 822	3 549
-	6152	Dépenses de gros entretiens sur biens immo locatifs	19 382	15 513
-	6156-8	Maintenance	1 214	1 126
-	616	Prime d'assurances	2 652	2 329
-	621	Personnel extérieur à la société	157	179
-	622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	3 760	3 223
-	623	Publicité, publications, relations publiques	516	625
-	625	Déplacements, missions et réception	1 345	1 257
-	61/62	Autres	3 254	2 733
-	635	Autres impôts, taxes et versements assimilés	19 964	19 150
+	7583	Produits lissage de la CGLLS net de cot principale	2 379	2 677
=		VALEUR AJOUTEE	41 509	27 889

	631/633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	2 520	2 494
-	641/6481	Rémunérations	22 217	23 076
-	645/647	Charges sociales	10 992	10 613
-	6486	Intéressement	3 259	3 119
=		EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	2 521	-11 413

			2025	2024
-	68157	Dotations pour prov. pour gros entretien	1 416	3 033
+	78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 431	2 138
-	681123/25/2	Dot Amort. des autres constructions	1 654	1 489
-	6811	Autres dotations aux amort. (structure)	1 034	1 164
-	6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	74	243
-	68174	Dotations pour dépréciations des créances	3 010	1 626
+	78174	Rep. de prov pour dépréciations des créances	3 242	2 092
-	654	Pertes sur créances irrécouvrables	3 242	2 092
-	651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	555	267
-	68173	Dotations pour dépréciations des stocks	992	54
-	6812	Dotations aux amort. des charges d'exploitation à répartir	116	38
-	6815	Autres dotations aux provisions	1 045	2 693
+	7816	Rep de prov. pour dép. des immobilisations	825	753
+	78173	Rep de prov. pour dép. stocks et en-cours	338	17
+	7815	Reprises sur autres provisions d'exploitation	1 449	1 283
+	758	Autres produits de gestion courante	266	727
+	791	Transferts de charges d'exploitation	1 925	2 072
=		RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 142	-15 031

	762	Produits des autres immobilisations financières	515	690
+	763	Produits des autres créances et V.M.P.	5 683	7 293
+	765/768	Autres produits financiers	243	60
+	786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	27	1 751
-	686	Dot Prov Financières	235	71
-	661	Charges d'intérêts sur autres opérations	4 707	4 507
-	668	Autres charges financières	335	1 311
=		RESULTAT COURANT	49	-11 126

	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	8 883	4 611
-	671-673	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 217	3 136
+	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	34 719	25 933
-	675	VNC des actifs cédés et démolis	17 785	9 678
+	778	Autres produits exceptionnels	3 006	3 536
+	7788	subventions travaux démolition	4 507	20 543
-	678bb	Coût net travaux démolition	3 238	21 009
-	678	Autres charges exceptionnelles	4 243	3 016
+	787	Reprises sur provisions et dépréciations except.	236	4 791
-	687	Dotations aux amortissements et dépréciations except.	3 546	1 767
		RESULTAT EXCEPTIONNEL	21 321	20 808
=		RESULTAT DE L'EXERCICE	21 369	9 682

-	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	34 719	25 933
+	675	VNC des actifs cédés et démolis	17 785	9 678
-	787	Reprises sur provisions et dépréciations except.	236	4 791
+	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations except.	3 546	1 767
+	681112	Dot Amort. Baux emphy, à construction, usufruit locatif	2	1 574
+	681123/24	Dotations Amort. Construction locatives	70 902	64 856
+	681123/25/2	Amort. des autres constructions	1 654	1 489
+	6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	74	243
+	68173	Dotations pour dépréciations des stocks	992	54
-	78174	Rep Dotations pour dépréciations des créances	3 242	2 092
+	68174	Dotations pour dépréciations des créances	3 010	1 626
-	78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 431	2 138
+	68157	Dotations pour prov. pour gros entretien	1 416	3 033
+	7815	Rep autres provisions d'exploitation	1 449	1 283
+	7816	Rep prov. pour dép. des immobilisations	825	753
+	78173	Rep prov. pour dép. stocks et en-cours	338	17
-	6815	Autres dotations aux provisions	1 045	2 693
-	6812	Dotations aux amort. des charges d'exploitation à répartir	116	38
-	6811	Autres dotations aux amort.	1 034	1 164
+	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	7 266	5 729
+	786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	27	1 751
-	6863	Dot aux amort des int compensateurs	0	13
-	686	Dotations aux amort et prov financières	235	71
=		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	73 648	53 495

-	6863	Dot aux amort des intérêts compensateurs	0	13
-		REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS	30 052	29 925

		AUTOFINANCEMENT NET HLM	43 596	23 557
--	--	--------------------------------	---------------	---------------

-		Eléments exceptionnels (Produits)	16 395	28 690
+		Eléments exceptionnels (Charges)	8 698	27 161
		AUTOFINANCEMENT COURANT	35 899	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 fraude 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 le service Process et Méthodes 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, dont la dernière intervention s'est achevée au premier trimestre 2026. 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 1^{er} 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. Près de 80% de l'encours de dette est composé de financements dont le taux est fixé par le gouvernement : le livret A. Les mécanismes de révisibilité 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 suramortissement du capital. Cette mécanique protège et stabilise la liquidité des bailleurs sociaux.

La Coopérative peut aussi être confrontée à un risque de liquidité. Le délai de contractualisation et mobilisation des emprunts sur épargne réglementée peut être long, en cas de recours à la CGLLS ou d'inscription hypothécaire faute de garantie des collectivités locales. C'est pourquoi elle a mis en place un programme d'émission de Neu CP, complété par des autorisations de découvert bancaire importantes.

Risque Produit

La Coopérative est engagée dans plusieurs programmes ANRU, en particulier à Avignon (QPV Rodeo, 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 à l'horizon 2028.

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 (28,1% en 2023 – 28,4% en 2024). 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. Le taux de recouvrement des deux dernières années dépasse 99%.

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 oeuvre 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 Sécurité, Santé 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.

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.

À ce titre Grand Delta Habitat s'est doté de deux outils majeurs :

- un outil de cybersécurité, permettant de sécuriser l'ensemble des postes et des serveurs dans le cadre de la prévention des cyberattaques,
- un outil de pilotage de la conformité RGPD.

En parallèle, la Coopérative s'est dotée 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. L'entreprise développe par ailleurs un plan de continuité d'activité et a renforcé son outillage de sauvegarde, avec le déploiement d'outils de sauvegarde immuables.

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.

Une politique de sensibilisation du personnel aux cyber risques est poursuivie, avec des communications régulières sur les dangers encourus, les attitudes et les bonnes pratiques à adopter illustrées par des campagnes de « phishing », envoi de faux mails, s'apparentant à des attaques et destinées à évaluer le niveau de maturité des collaborateurs et augmenter leur capacité d'autodéfense. La charte informatique intégrée dans le règlement intérieur a été mise à jour début 2026.

Enfin, nous avons réalisé en 2025 un audit de cybersécurité complet afin de pouvoir mettre en œuvre un plan d'action pour se préparer à une situation de crise.

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 01/01/2025 au 31/12/2025

	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	5 391					1 285						
Montant total des factures concernées T.T.C.	10 482 936.79	1 739 988.29	80 964.03	115 360.64	459 001.74	2 395 314.70						
Pourcentage du montant total des achats T.T.C. de l'exercice	2.40%	0.40%	0.02%	0.03%	0.10%	0.55%						
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*						1						
Montant total des factures exclues						-						
(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 01/01/2025 au 31/12/2025

	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	77 326					4 778						
Montant total des factures concernées T.T.C.	367 576 708	45 126 308	8 027 193	1 168 510	1 915 468	56 237 479						
Pourcentage du montant total T.T.C. des factures reçues dans l'année	84.03%	10.32%	1.84%	0.27%	0.44%	12.79%						
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						0						
Montant total des factures exclues												
(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 21 369 391,26 €. Il sera proposé une affectation du résultat excédentaire de la manière suivante :

- Au crédit du compte de réserve statutaire de prévoyance pour 10 684 695,63 € dont 6 755 919,12 € au crédit du compte de réserve statutaire de prévoyance SIEG et 3 928 776,51 € 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 6 819 264,12 € dont 6 755 919,12 € au crédit du compte de réserve statutaire des plus-values nettes de cessions immobilières SIEG et 63 345,00 € 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 3 865 431,51 € 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 2025.

Modèle d'affaires

Grand Delta Habitat est une Coopérative HLM indépendante, à but non lucratif, dont la mission est de construire, gérer et entretenir des logements destinés aux ménages à revenus modestes. La gouvernance est démocratique et ouverte, permettant à ses 650 salariés et à ses bénéficiaires de participer à l'élaboration du projet collectif. Elle accompagne les collectivités dans la réalisation de leurs projets d'habitat. Née dans le Vaucluse il y a 60 ans, elle a étendu son rayonnement sur la région PACA et les départements limitrophes, et diversifié ses activités pour proposer une offre globale en faveur du parcours résidentiel, en accord avec l'évolution des modes de vie. Son parc compte 42 430 logements, dont près de 30 000 dans le département du Vaucluse.

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. 1 000 logements font actuellement l'objet d'une réhabilitation énergétique chaque année, avec l'objectif d'éradiquer tous les logements aux DPE inférieurs à D d'ici 2028.

- 2. Réinvestissement des bénéfices :** 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 primoaccédants 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 : la Coopérative 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 séniors autonomes, favorisant le maintien à domicile.
- **Seul sur Mars®** : en novembre 2025 inauguration d'un 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 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, environnementales et éthiques au coeur de ses activités.

B-DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

L'accord de Paris signé en 2015 engage le pays dans une stratégie nationale dit « bas carbone » (SNBC) dont l'objectif est d'atteindre la neutralité Carbone en 2050.

Ainsi en 2025, Grand Delta Habitat décide de poursuivre son engagement en mettant en œuvre une démarche structurée permettant d'aligner sa stratégie de développement et de maintenance technique aux grands enjeux climatiques en conformité avec la SNBC.

Basé sur un état de l'activité de l'entreprise au 31/12/2024, ce projet débuté en 2025 vise à :

- Construire une stratégie de décarbonation progressive de nos activités,
- Faire interagir cette stratégie avec les outils de gouvernance patrimoniale et financière : Plan Stratégie Patrimoniale et Plan Financier Moyen Terme, de sorte à disposer d'une approche cohérente, pragmatique et consensuelle.

Pour cela, une méthodologie en trois étapes est mise en œuvre :

1. **Réalisation du bilan carbone de la société**
2. **Construction d'une « trajectoire carbone » en identifiant les leviers de décarbonation**
3. **Définition un Plan d'action Climat permettant de valoriser les ambitions de la Coopérative par une projection à 10 ans.**

2025, année de réalisation du Bilan Carbone

L'étude réalisée consiste en l'analyse de l'empreinte environnementale (émissions de gaz à effet de serre) de la structure en distinguant les activités liées au patrimoine immobilier (développement, entretien, exploitation) de celles propres au fonctionnement interne de l'entreprise.



PÉRIMÈTRE ET CHIFFRES CLÉS DE L'EMPREINTE CARBONE

Le bilan carbone de Grand Delta Habitat a été réalisé sur un périmètre complet couvrant l'ensemble de la chaîne de valeur (Scopes 1, 2 et 3). Il intègre à la fois les activités liées au patrimoine (construction, réhabilitation, exploitation d'un parc de 40 879 équivalents logements) et le fonctionnement de l'entreprise (plus de 650 collaborateurs).

- Émissions totales 2024 : 166 360 tCO₂e.
- Intensité carbone globale : 3,9 tCO₂e / équivalent logement, soit 57 kgCO₂e/m²

RÉPARTITION DES ÉMISSIONS PAR POSTE

- Exploitation du parc : 54% du bilan total (dont 33% pour les vecteurs d'énergie individuelle, 14% pour l'énergie collective, et 7% pour la maintenance).
- Réhabilitations : 23%
- Constructions : 21%
- Fonctionnement de l'entreprise : 1%
- Accession : 1%

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PATRIMOINE (EXPLOITATION)

L'exploitation représente le premier poste d'émission de GES (54% du bilan). Néanmoins, le parc de Grand Delta Habitat performe par rapport au secteur.

UNE EMPREINTE CARBONE INFÉRIEURE À LA MOYENNE NATIONALE

- Les émissions liées à l'exploitation s'élèvent à 31 kgCO₂e/m² pour Grand Delta Habitat, contre une moyenne nationale de 33 kgCO₂e/m² pour les bailleurs sociaux.
- Le parc émet ainsi 7% de GES en moins que la moyenne nationale sur ce périmètre.

L'IMPACT DÉCISIF DES VECTEURS ÉNERGÉTIQUES

- La performance carbone du parc est très fortement impactée par le vecteur « gaz » : 67% des logements sont chauffés au gaz. Ils représentent 84% de l'empreinte carbone d'exploitation.
- Par ailleurs, 21% des logements sont chauffés à l'électricité. Ils génèrent 5% des émissions d'exploitation. Les logements équipés de pompes à chaleur, soit 5% du parc, représentent 1% de l'empreinte carbone d'exploitation.

ANCIENNETÉ DU PATRIMOINE ET ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES

- Le patrimoine bénéficie d'une performance énergétique plutôt favorable facilitée par son implantation géographique, avec 27% du parc classé en DPE A ou B.
- L'âge des bâtiments est un facteur

déterminant : la moitié du parc construite avant 1980 concentre 69% des émissions d'exploitation, cumulant utilisation du gaz (78%) et étiquette énergétique à améliorer (18% de DPE E et F).

- Plus globalement, les logements les plus énergivores (DPE E et F) représentent 15% du parc mais comptent pour 19% des émissions d'exploitation.

IMPACT DU DÉVELOPPEMENT ET DE LA RÉNOVATION

Les activités de construction et de réhabilitation pèsent pour 44% des émissions totales du bilan 2024, soit 73 919 tCO₂e. Ce chiffre important est le reflet direct du dynamisme de développement de Grand Delta Habitat et de sa politique volontariste en matière de rénovation urbaine :

- Construction (21 % du bilan global) : Livraison de 677 nouveaux logements (+2% de croissance du parc) en 2024, dont 173 logements individuels et 504 collectifs. Les logements récents (construits après 2020) affichent d'excellentes performances environnementales, 91% d'entre eux atteignant une étiquette A ou B (respect de la RE2020).
- Réhabilitation (23% du bilan global) : 1 597 logements ont été réhabilités sur la période observée, soit près de 4 % du parc total, dont 1 043 opérations lourdes incluant l'isolation ou le changement de systèmes de chauffage (34 logements individuels ont bénéficié de travaux d'isolation, 517 logements ont bénéficié d'un changement de chauffage et 860 logements ont bénéficié d'un changement de composants).

Ce volume important de travaux investis aujourd'hui permettra les réductions substantielles des émissions d'exploitation de demain.

STRATÉGIE CLIMAT ET AMÉLIORATION CONTINUE

Ce premier bilan complet réalisé en 2025 constitue un point de départ pour orienter la trajectoire de l'entreprise vers les objectifs nationaux de

neutralité carbone.

Dans une démarche d'amélioration continue (Critères Environnementaux, Sociaux et Gouvernance), Grand Delta Habitat a identifié des premières pistes pour affiner la qualité de ses indicateurs extra-financiers :

- Poursuite d'une politique de rénovation maîtrisée permettant d'améliorer la performance énergétique de notre patrimoine bâti tout en privilégiant l'innovation (isolation, changements de vecteurs énergétique, matériaux écoresponsables, biosourcés, réemploi)
- Achats responsables : collaboration accrue avec les prestataires tout en affinant l'impact lié aux achats de services.

Impact énergie et climat – Transformation environnementale de l'habitat

Grand Delta Habitat 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. Les réhabilitations lancées en 2025 représentent un engagement de 54 M€, complété par 14 M€ de remplacement de composants et 33 M€ de dépenses d'entretien.

Etiquette DPE	En nombre de lgt	en %
A	4 989	11,76%
B	2 774	6,54%
C	12 791	30,15%
D	11 191	26,38%
E	4 509	10,63%
F	1 446	3,41%
G	209	0,49%
en cours de réalisation	4 521	10,66%
Total	42 430	100%

DPE : état du parc

Une nouvelle convention partenariale pour la valorisation des CEE a été signée avec EDF, notre partenaire historique, pour une période de 4

années, soit jusqu'au 31 Décembre 2029.

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 :

- Livraison fin 2025 de la résidence Seul sur Mars® : 6 maisons autonomes utilisant des énergies renouvelables et des matériaux biosourcés, visant l'autosuffisance énergétique.
- Grand Delta Habitat montre l'exemple en matière de surélévation des bâtiments existants. Des travaux d'extension de son siège social avec matériaux biosourcés ont débuté en 2025. Ils consistent en une surélévation de deux étages en structure bois.
- 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 en jeu car en diminuant leur consommation, ils réduisent leurs charges et augmentent leur pouvoir d'achat.
- La modernisation de l'individualisation des frais de chauffage collectif est lancée avec le déploiement de la solution innovante et connectée « Kocliko ». Cette solution permet de mettre en place un réseau de communication ouvert pour de futures applications de gestion de nos équipements.
- La 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 (éclairage, ascenseurs, portails automatiques...)
- Grand Delta Habitat a totalement arrêté l'utilisation du gaz pour le chauffage dans la production de logements neufs. La Coopérative n'hésite pas à changer les vecteurs de chauffage, comme sur la résidence L'Aygues à Orange, 146 logements, pour laquelle une chaufferie collective biomasse a été créée.

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 a ouvert son deuxième Delta Collect'. Il s'agit d'une ressourcerie auto-gérée qui récupère du mobilier et le distribue aux demandeurs de logements et aux locataires les plus fragiles.

Enfin, sur les chantiers, la Coopérative met en place le recyclage des déchets de construction. Ce recyclage est alimenté entre autres par les déconstructions : 346 logements ont été démolis en 2025 et 144 logements doivent l'être en 2026.

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

ESPACES NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Dans le prolongement de ses engagements écologiques, Grand Delta Habitat a entrepris la création d'une forêt comestible au coeur de l'écoquartier des Oliviers à Morières-lès-Avignon, sur une parcelle de 2 500 m². Ce projet multifonctionnel concilie biodiversité, création d'un puits de carbone, rafraîchissement urbain et convivialité. Il s'agit d'un nouveau lieu partagé, où se croisent cueillette et lien social.

MOBILITÉS DURABLES ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Après le déploiement de la solution de covoiturage Blabla Daily, Grand Delta Habitat a franchi une nouvelle étape en élaborant un Plan de mobilité d'entreprise. Ce dispositif accompagne la diffusion d'une culture de la mobilité douce auprès des collaborateurs : information sur les avantages des transports en commun, valorisation des mobilités actives autour du siège social, et meilleure appropriation des dispositifs prévus par les accords collectifs. L'objectif est clair : réduire l'empreinte

carbone des trajets domicile-travail et encourager des comportements vertueux, tout en préservant le bien-être et le pouvoir d'achat des salariés.

INNOVATION AU SERVICE DE LA SANTÉ ENVIRONNEMENTALE

Toujours en démarche expérimentale, le pôle Innovation explore de nouvelles solutions de gestion écologique des nuisibles. En partenariat avec plusieurs communes et des fauconniers, des dispositifs de capture respectueux de l'environnement ont été installés sur les toitures, dans un objectif de réduction des produits chimiques et d'amélioration durable du cadre de vie.

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 coconstruction avec les parties prenantes. En collaboration avec ses fournisseurs, partenaires et habitants, Grand Delta Habitat oeuvre pour un habitat plus durable.

En intégrant des critères environnementaux et sociaux à ses décisions d'achat, l'entreprise 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.

Grand Delta Habitat a obtenu dans ce cadre un « Certificat d'inclusion de clause d'insertion » par l'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin (COVE) pour plusieurs chantiers réalisés par Grand Delta Habitat sur ce territoire en 2024-2025.

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 coeur 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 2025, 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 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. Lors de l'entrée dans les lieux, la Coopérative prend à coeur de soigner l'accueil et l'installation.

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 les 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 en outre son offre pour accompagner ses clients à chaque étape de leur parcours résidentiel.

En 2025, malgré une hausse des coûts de construction, Grand Delta Habitat a aidé 197 ménages à réaliser leur rêve de devenir propriétaires. Des dispositifs tels que le Prêt Social Location-Accession (PSLA) et le Bail Réel Solidaire (BRS – dissociation du foncier et du bâti, seul ce dernier étant vendu) 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, permet de diminuer le prix de vente de 20% à 40%.

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 mille euros par année d'ancienneté dans le logement, avec un plafond fixé à 10 % du prix de vente et/ou 15 k€.
- **1 570 logements sont ainsi proposés à la vente.**
- Grand Delta Habitat facilite en outre l'accession à la propriété grâce à des services diversifiés, un suivi personnalisé et **une garantie de service après-vente**. En partenariat avec des organismes financiers, l'entreprise offre des conditions avantageuses et accompagne les ménages bien au-delà de l'achat grâce à son expertise en gestion de syndic de copropriété. D'ici 2028, Grand Delta Habitat prévoit d'augmenter le nombre de lots en gestion de syndic. Aujourd'hui, l'Entreprise gère 212 copropriétés avec 6 975 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.
- **La Coopérative propose enfin des programmes neufs et terrains à bâtir** : dans le cadre des dispositifs suivants :
 - **Mon appart** : des appartements bien pensés dans des résidences contemporaines,
 - **Ma villa** : des maisons de qualité avec des

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 simplifie le quotidien des résidents.

Sont en cours de commercialisation :

61 appartements, 25 villas et 42 terrains viabilisés.

Soutenir la mobilité verticale et le quotidien des locataires

Innovant également sur le terrain des usages, le partenariat Vertimove – SAMV Mobilité verticale a été lancé en 2025. Ce dispositif solidaire vise à accompagner les locataires fragilisés lors de pannes ou travaux d'ascenseur, grâce à un service de portage et de courses dédié. Une manière concrète de lutter contre l'isolement et d'assurer la continuité du service rendu.

Accompagner les habitants dans leurs projets

Avec le lancement du **Delta Home**, Grand Delta Habitat propose désormais une offre de travaux négociés dédiée à ses locataires. L'objectif : simplifier la réalisation de petits aménagements (peinture, décoration, jardinage) en garantissant des tarifs encadrés et une qualité d'intervention. Cette démarche traduit une volonté d'accompagnement au-delà de la simple gestion locative, en soutenant le pouvoir d'agir et le bien-vivre chez soi.

Faciliter le parcours résidentiel et le pouvoir d'achat

Autre innovation au service du quotidien : le partenariat avec Papernest, qui permet aux nouveaux locataires – et à ceux déjà en place – de simplifier la gestion de leurs contrats d'énergie et de services à des tarifs préférentiels. L'initiative vise à renforcer le pouvoir d'achat des ménages et à réduire la fracture énergétique, en cohérence avec la mission sociale de l'entreprise.

Bien vieillir et le 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 conseillères chargées de développement social assure une proximité essentielle avec les locataires et les partenaires locaux.

Ces conseillères en économie sociale et familiale 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 l'entreprise.

Grand Delta Habitat loge 301 personnes senior dans 265 logements. Elle vise, en 2028, 300 logements dédiés aux séniors au travers du label Alter Sénior® qui accompagne les locataires dans :

- 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 oeuvre dans les programmes de réhabilitations et d'opérations neuves.



Grand Delta Habitat continue de faire évoluer sa stratégie globale en faisant du public sénior 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 :

► Un Soutien à la quittance grâce au dispositif SOLI'AIDE cofinancé par Grand Delta Habitat et SOLI'AL (en 2025, 531 locataires ont été aidés pour un montant de 552 k€). Ce dispositif permet de mettre en place une aide sur quittance d'une durée de 1 à 6 mois selon le profil du locataire et le motif de la dette. Tout locataire ayant subi des changements de situation qui impactent ses ressources peut en bénéficier.

- 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 du SIIL (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 avec les TPE (Terminal de Paiement Electronique) dans les agences avignonnaises,
- Une participation volontaire de Grand Delta Habitat au financement des FSL départementaux.

Prévention des expulsions

Grand Delta Habitat a modifié son organisation et installé les Chargés du Contentieux et du Recouvrement en agence. Cette localisation facilite la prise de rendez-vous avec les locataires et les partenaires. L'entreprise engage toujours davantage de proximité avec ses locataires.

L'ensemble des collaborateurs du Pôle Action Sociale et Contentieux Locatif a bénéficié de modules de formation en 2023-2024-2025 sur la thématique de la relation client en impayé orientée solution afin de capter le locataire débiteur et de solutionner la dette. Grand Delta Habitat a procédé en 2025 à 47 expulsions dont 7 pour occupation illicite, 8 pour troubles anormaux de voisinage et 3 pour trafics de stupéfiants.

De plus, elle a signé une charte avec les études de Commissaires de Justice qui est reconduite chaque année. Cette collaboration lui permet d'éviter des situations d'expulsion, de maîtriser les coûts et d'obtenir une communication fluide et de qualité.

La Coopérative travaille également avec les CAF de chaque département pour éviter les suspensions d'APL liées à l'impayé et si possible met en place une convention particulière.

Sécurité et bien-être des résidents

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

La sécurité des résidences est une exigence primordiale, la Coopérative équipe ses résidences de systèmes de sécurité avancés. (Interphone, caméras de surveillance et des accès contrôlés) afin que chaque résident se sente en sécurité chez lui. En 2025, 674 caméras sont installées sur l'ensemble du parc Grand Delta Habitat (616 caméras en 2024).

Les partenariats avec les forces de l'ordre au travers de conventions signées entre les parties et les tribunaux judiciaires s'étoffent pour couvrir tout le patrimoine de la Coopérative. Cette démarche contribue à prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

En 2025, une convention de partenariat inédite a été signée avec la Préfecture et les Procureurs d'Avignon et de Carpentras pour une sécurité au quotidien renforcée permettant des interventions

accélérées.

Grand Delta Habitat a mis en place l'assermentation de collaborateurs pour agir au mieux sur les petites incivilités. Deux GPA (Garde Particulier Assermenté) ont été nommé afin de constater les infractions qui portent atteinte aux biens et aux propriétés.

Sécurité et bien-être des résidents

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 oeuvrent sur la question de l'insertion par le logement via des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL), le bail de sauvegarde ou le bail glissant. Ce sont 340 logements qui sont mobilisés pour l'accueil de ces dispositifs sur le patrimoine. Grand Delta Habitat s'est engagé à y consacrer 1% de son parc.

En outre, la Fondation de Grand Delta Habitat est ancrée au coeur 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.

Mesure et amélioration continue de la satisfaction des locataires

La mesure annuelle de la satisfaction locataire demeure un outil central d'évaluation des actions menées. Avec **73,2% de satisfaction globale** (+1,7 point par rapport à 2024), Grand Delta Habitat confirme la pertinence de sa démarche d'écoute et d'amélioration continue. Chaque résultat alimente des plans d'action engageant les équipes de proximité et les directions fonctionnelles sur des objectifs concrets de progrès.

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 structurées 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 Systèmes 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 PAPRIACT (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.

En 2025, 40 collaborateurs ont bénéficié de mobilités internes.

La Coopérative déploie un plan de développement des compétences ambitieux. En 2025, 2,83 % de la masse salariale a été dédiée à la formation des collaborateurs.

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

Dans une logique de prévention, la Coopérative met également en oeuvre 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,
- Engagement d'une démarche d'assermentation des référents sureté,
- Partenariats avec les Préfectures, les forces de l'ordre et les Tribunaux judiciaires.

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 coeur 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 des emplois
- 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% en 2025
- 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.

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 responsabilités.

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

La Coopérative, qui emploie plus de 6% de travailleurs en situation de handicap, s'engage en faveur du recrutement et du maintien dans leur emploi 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 via des animations et communications dédiées,
- 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 2025, Grand Delta Habitat a engagé 30 stagiaires et compte 14 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.

À travers ces actions, la Coopérative confirme son engagement en faveur d'un environnement de travail plus inclusif, équitable et accessible à tous.

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 détiennent un parc de



moins de 300 000 logements, sur les 5 millions que compte la famille des bailleurs sociaux. 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.

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. Contrairement aux autres bailleurs, où la gouvernance est souvent dominée par les actionnaires ou les collectivités, Grand Delta Habitat implique activement ses membres dans la prise de décision.

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 qui enrichissent les débats stratégiques par leur expérience et leurs compétences.
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 plus de 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 certains quartiers, Grand Delta Habitat est parfois le dernier acteur de terrain encore présent.

Une stratégie autonome : « Ambitions 2028 »

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 2023** : assurer la stabilité et l'adaptation immédiate de l'organisation après fusion : donner du sens.
2. **La consolidation 2024-2025** : améliorer les performances et structurer l'évolution à moyen terme.
3. **L'ambition 2026-2028** : 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 cœur 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 cœur 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 €

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	130 694 596	183 793 852	190 885 978	199 164 790	231 289 953
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	68 629 794	94 877 871	85 284 640	75 479 232	97 847 690
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	23 072 942	27 331 510	20 052 014	9 681 986	21 369 391
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	359	369	634	649	640
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	13 512 463	25 099 948	25 208 539	24 921 323	24 285 888
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	6 961 335	12 326 304	14 868 979	15 564 764	16 152 588

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 31.12.2025	Nombre statutaire d'administrateurs
Action Logement Immobilier	D	39 %	63 %	4
Collectivités publiques <i>dont le Département de Vaucluse</i>	C	15 %	37 %	2
Utilisateurs	A	10 %	n.s.	3
Salariés	B	10 %	n.s.	1
Personnes issues du monde coopératif ou syndical	E	12.5 %	n.s.	3
Personnes qualifiées	F	13.5 %	n.s.	5
		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>
DARPY Christian	Collège D <i>Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier</i>
DENIZE Aurélie	Collège B <i>Salariés</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>
KARSENTI Lucie	Collège D <i>Action Logement Groupe, Action Logement Services et Action Logement Immobilier</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>
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
SOFONLY	Administrateur
BOUTINOT Georges	
Territoires Sud Habitat	Administrateur
CFE CGC Vaucluse	Président – Administrateur
Mairie de Piolenc.....	Conseiller Municipal
DENIZE Aurélie	
	Aucun autre mandat
DARPY Christian	
	Aucun autre mandat
DJEZZAR Ibtisem Nora	
	Aucun autre mandat
DUBOIS Annick	
Grand Avignon	Vice-Présidente
Conseil Départemental de Vaucluse	Conseillère
Conseillère municipale	Mairie de Morières-les-Avignon
GONTARD Michel	
AXÉDIA.....	Président Directeur Général
Coop Foncière Méditerranée	Administrateur
Territoires Sud Habitat.....	Administrateur
Habitat Social en Occitanie	Administrateur
Soliha	Administrateur
Citadis.....	Administrateur

Dénomination sociale	Mandats / Fonctions
GONTARD Michel	
Procivis	Administrateur
Sud Attractivité	Administrateur
Unilog	Administrateur
ARHLM	Administrateur
Fédération des Coop'HLM	Conseiller fédéral
UNAM	Secrétaire Général
ARECOOP	Président
KARSENTI Lucie	
Aucun autre mandat	
LOVISOLO Jean-François	
Conseil Départemental de Vaucluse	Conseiller départemental
MOLINA Jean-Claude	
Fondation Grand delta Habitat	Administrateur
MUS Michel	
Confédération nationale du logement de Vaucluse	Président
Confédération Nationale du Logement PACA	Président
Territoires Sud Habitat	Administrateur
PERROT Patrice	
CCI 84	Membre associé
Territoires Sud Habitat	Administrateur
RIGAUD Sandrine	
Mutuelle Intériale	Déléguée mandataire
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
CITADIS	Administrateur
Centre hospitalier de Montfavet	Présidente du Conseil de Surveillance
Conseil Départemental de Vaucluse	Vice-Présidente
Conseil Départemental de Vaucluse	Conseillère départementale

C-RÉUNIONS TENUES EN 2025 ET TAUX DE PARTICIPATION

- 13 février 2025 : 14 administrateurs présents/18 + 3 pouvoirs
- 24 avril 2025 : 13 administrateurs présents/18 + 4 pouvoirs
- 26 juin 2025 : 13 administrateurs présents/18 + 3 pouvoirs
- 9 octobre 2025 : 16 administrateurs présents/18 + 2 pouvoirs
- 4 décembre 2025 : 15 administrateurs présents/18 + 2 pouvoirs

3 CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conformément aux articles L225-38 et suivants du Code de Commerce, les conventions intervenues entre la coopérative 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 31/12/2025. Le capital social variable, montant libéré, s'élève à 17 783 715 euros au 31/12/2025.



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 six 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 part sociale de la société.

La durée des fonctions des administrateurs est de six 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 six ans renouvelables.

1 BILAN

Montants en €

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025				Exercice 2024	
		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		0,00		0	
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				2 338 750,57	3 030 070,45	
201	Frais d'établissement	0	0	0,00		0	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	66 776,67	2 032	64 745,07		102 394,40	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	11 896 485,21	9 622 479,71	2 274 005,50		2 927 676,05	
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				2 571 182 855,59	2 372 607 106,13	
2111	Terrains nus	10 192 916,40	713 056	9 479 860,40		5 991 342,71	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	668 264 750,26	0	668 264 750,26		578 367 306,92	
212	Agencements et aménagements de terrains	0	0	0,00		0	
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	2 854 053 606,36	1 004 940 784,49	1 849 112 821,87		1 736 802 204,80	
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	60 763 026,27	37 989 211,19	22 773 815,08		31 381 075,73	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	30 247 464,87	12 077 829,47	18 169 635,40		17 702 690,37	
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	8 395 490,57	5 013 517,99	3 381 972,58		2 362 485,60	
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0	0	0,00		0	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				252 058 071,95	190 707 001,45	
2312	Terrains	27 604 809,16	0	27 604 809,16		22 041 126,24	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	225 132 311,42	679 048,63	224 453 262,79		168 665 875,21	
238	Avances et acomptes	0	0	0,00		0	
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				28 537 052,45	33 789 621,73	
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	5 573 275,73	5 620	5 567 655,73		5 352 118,46	
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0	0	0,00		0	
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0	0	0,00		0	
2741	Prêts participatifs	0	0	0,00		0	
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0	0	0,00		0	
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	22 969 396,72	0	22 969 396,72		28 437 503,27	
2678-2768	Intérêts courus	0	0	0,00		0	
	ACTIF IMMOBILISE	3 925 160 309,64	1 071 043 579,08	2 854 116 730,56	2 854 116 730,56	2 600 133 799,76	
	STOCKS ET EN-COURS				34 230 525,69	40 122 027,04	
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	0	0	0,00		0	
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Immeubles en cours	25 476 275,60	1 032 628,00	24 443 647,60		36 482 494,39	
33	Immeubles achevés :			0		0	
35 sauf 358	Disponible à la vente	4 128 057,30	330 272,44	3 797 784,86		680 618,26	
358	Temporairement loués	5 989 093,23	0	5 989 093,23		2 958 914,39	
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0	0	0,00		0	
32	Approvisionnements	0	0	0,00		0	
409	Fournisseurs débiteurs	669 807,09	137 174,24	532 632,85	532 632,85	712 810,46	
	CREANCES D'EXPLOITATION				81 130 705,71	75 385 641,65	
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0		0	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	15 196 605,87	0	15 196 605,87		13 285 928,50	
412	Créances sur acquéreurs	462 857,66	0	462 857,66		2 946 826,68	
414 et 413	Clients - autres activités	501 237,20	0	501 237,20		554 010,88	
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0	0	0,00		0	
416	Clients douteux ou litigieux	11 684 135,47	9 343 604,13	2 340 531,34		2 368 994,73	
418	Produits non encore facturés	64 456,96	0	64 456,96		20 263	
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 811 650,79	0	1 811 650,79		1 747 207,89	
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	60 753 365,89	0	60 753 365,89		54 462 409,67	
	CREANCES DIVERSES (3)				5 155 997,67	6 746 517,98	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0	0	0,00		0	
451-458	Groupe, Associés-opéral, faites en commun et G.I.E	0	0	0,00		0	
46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	2 577 021,69	0	2 577 021,69		4 064 592,30	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	388 673,79	0	388 673,79		326 478,37	
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	758 192,41	0	758 192,41		758 192,41	
455-4562	Autres	1 432 109,78	0	1 432 109,78		1 597 254,90	
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0	0	0,00		0	
50	Valeurs Mobilières de placement	1 300 146,15	21 659,12	1 278 487,03	1 278 487,03	0	
	DISPONIBILITES				211 586 228,25	180 486 887,10	
511	Valeur à l'encaissement	0		0,00		0	
515 (OPH)	Comptes au trésor	9 086 802,56		9 086 802,56		9 701 800,50	
516	Comptes de placement court terme	199 989 651,29		199 989 651,29		167 660 322,58	
5188	Intérêts courus à recevoir	3 145		3 145,00		0	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 502 473,57		2 502 473,57		3 120 927,47	
53-54	Caisse et régies d'avance	4 156		4 155,83		3 837	
486	Charges constatées d'avance	1 187 402,02		1 187 402,02	1 187 402,02	2 338 221,76	
	ACTIF CIRCULANT (II)	345 967 317,15	10 865 337,93	335 101 979,22	335 101 979,22	305 792 105,99	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	732 769,75		732 769,75	732 769,75	848 675,75	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	1 797 094,00		1 797 094,00	1 797 094,00	2 004 518,00	
476	Différences de conversion Actif (V)	0		0,00	0,00	0	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	4 273 657 490,54	1 081 908 917,01	3 191 748 573,53	3 191 748 573,53	2 908 779 099,50	
	(1) Dont droit au bail						
	(2) Dont à moins d'un an					3 480	
	(3) Dont à plus d'un an			1 432 192,00		1 597 255,00	

2 COMPTES DE RÉSULTATS

Montants en €

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			242 711 597,26	0	228 130 080,76	0
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			86 876 840,11	0	78 687 074,08	0
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		73 638,69	73 638,69		3 897 299,70	
601	Approvisionnement	0	0	0,00		0	
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0	0,00		0	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		4 923 183,57	4 923 183,57		0	
6032	Approvisionnement	0	0	0,00		16 777,49	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0	0,00		0	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		9 525 223,62	9 525 223,62		0	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0	0		0	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0	0,00		0	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0	97 550,76	97 550,76		8 476 570,54	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	11 357 644,22	681 606,34	12 039 250,56		12 870 736,21	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	13 210 024,11	6 847 220,49	20 057 244,60		18 692 096,79	
613	Locations		238 225,22	238 225		380 929,01	
614	Charges locales et de copropriétés		2 767	2 767		159 924,68	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locaux	441 592,80	3 821 698,95	4 263 291,65		3 908 364,96	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locaux	0	19 381 588,20	19 381 588,20		15 512 805,65	
6156	Maintenance		1 133 675,62	1 133 676		1 022 597,44	
6158	Autres travaux d'entretien		80 114,38	80 114		103 889,68	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		45 146,99	45 146,99		71 823,24	
616	Primes d'assurances		2 652 109,52	2 652 109,52		2 328 767,13	
621	Personnel extérieur à la société	21 000	156 600	177 600,00		200 280	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	8 897	3 759 710,90	3 768 607,67		3 223 328,65	
623	Publicité, publications, relations publiques		516 413,20	516 413,20		625 384,58	
625	Déplacements, missions et réceptions		1 345 458,22	1 345 458,22		1 256 988,47	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		129 717	129 717,00		356 973	
6295	Receivances		0	0,00		0	
Autres comptes 61 et 62	Autres	3 542 462,58	2 883 572,06	6 426 034,64		5 581 537,45	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			31 326 423,21	0	29 763 908,29	0
631-633	Sur rémunérations	317 071,75	2 520 363,02	2 837 434,77		2 786 562,80	
63512	Taxes foncières	72 491,98	19 694 252,11	19 766 743,97		18 998 344,61	
Autres 635-637	Autres	8 452 686,78	269 557,69	8 722 244,47		7 979 000,85	
64	Charges de personnel			40 465 736,36	0	40 549 780,35	0
641-6481	Salaires et traitements	2 949 278,23	25 476 079,07	28 425 357,30		28 968 066,58	
645-647-6485	Charges sociales	1 048 531,08	10 991 847,98	12 040 379,06		11 581 713,77	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			80 245 505,05	0	76 769 625,60	0
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locales		70 902 147,38	70 902 147,38		64 855 910,64	
Autres 6811	Autres immobilisations		2 690 256,88	2 690 256,88		4 227 389,99	
6812	Charges d'exploitation à répartir		115 906	115 906,00		37 514	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		74 272,73	74 272,73		243 337,94	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		991 818	991 818,00		53 974	
68174	Dépréciation des créances		3 009 956,59	3 009 956,59		1 625 745,88	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		1 416 275,89	1 416 275,89		3 033 185,33	
Autres 6815	Autres provisions		1 044 869,58	1 044 869,58		2 092 767,02	
65 (sauf 655)	Autres charges			3 797 094,53	0	2 359 492,44	0
654	Pertes sur créances irrécouvrables		3 241 740,72	3 241 740,72		2 092 256,94	
651-658	Receivances et charges diverses de gestion courante	0	555 353,81	555 353,81		267 235,50	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00		0	
66	CHARGES FINANCIERES			64 873 414,84	0	63 797 663,85	0
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		234 703,12	234 703,12		84 507,88	
686121	Charges d'intérêts (2) :						
686121	Intérêts sur opérations locales - crédits relais et avances		0	0,00		0	
686122	Intérêts sur opérations locales - financements définitif		58 548 943,57	58 548 943,57		55 443 340,59	
686123	Intérêts compensatoires		0	0,00		(7 688)	
686124	Intérêts de préfinancements consolidables		1 047 371,41	1 047 371,41		2 459 230,01	
68614	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0	0,00		0	
68615	Gestion de prêts Accession		0	0,00		0	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		4 707 093,82	4 707 093,82		4 506 828,42	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0,00		0	
664-665-666-668	Autres charges financières		335 302,92	335 302,92		1 311 444,72	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			30 029 667,42	0	38 605 406,89	0
671	Sur opérations de gestion		1 217 379,14	1 217 379,14		3 135 669,37	
675	Sur opérations en capital :			25 266 434,54	0	33 702 842,52	0
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		17 785 448,22	17 785 448,22		9 677 923,40	
679	Autres		7 480 986,32	7 480 986,32		24 024 919,12	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			3 545 853,74	0	1 766 895,00	0
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		3 545 853,74	3 545 853,74		1 766 895,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0	0,00		0	
6875	Dotations aux provisions		0	0,00		0	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)			0,00		0	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			0,00		0	
	TOTAL DES CHARGES	41 421 680,18	296 192 999,34	337 614 679,52	0,00	330 533 151,59	0,00
			SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	21 369 391,26	0,00	9 681 986,41	0,00
			dont relevant du SIEG	13 511 838,12		5 792 730,06	
			dont ne relevant pas du SIEG	7 857 553,14		3 889 256,35	
			TOTAL GENERAL	358 984 070,78	0,00	340 215 137,91	0,00
			(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
			(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

PRODUITS

N° de compte 1	2	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		293 899 208,36	0,00	265 278 859,72	0,00
	Produits des activités		271 461 486,23	0	239 297 316,91	0
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	1 552 865,29			1 403 679,00	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	10 019 985,06			1 454 063,91	
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0			0	
7014	Ventes d'autres immeubles	0			0	
7017-7018	Récupération des charges locatives	40 171 533,56			40 132 526,75	
703	Loyers :					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	11 572 567,25			9 079 942,70	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	187 932 563,86			168 858 526,45	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	194 046,35			234 897,69	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 961 926,79			2 875 099,08	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession inventus	178 368,25			91 121,64	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	14 955 518,68			13 611 794,73	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Prestations de services :					
706	Produits de concession d'aménagement	0			0	
705	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0			0	
7061-7062	Sociétés sous égide	0			0	
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0			0	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0			0	
7064	Syndic de copropriété	929 876,35			747 299,80	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0			0	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S,C,C,C	0			0	
70671	Gestion des prêts	0			0	
70672	Autres prestations de services	0			(48 098,81)	
7068	Produits des activités annexes :					
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	32 267,92			42 549,24	
7086	Autres	959 966,87			813 924,73	
Autres 708	Production stockée (ou déstockage)		4 683 886,16	0	8 788 231,39	0
71	Immeubles en cours	(1 138 289,16)			7 236 413,88	
7133	Immeubles achevés	5 822 175,32			1 551 817,51	
7135	Production immobilisée		4 928 696,34	0	4 190 730,96	0
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0			0	
7222	Autres productions immobilisées	4 928 696,34			4 190 730,96	
721-Autres 722	Subventions d'exploitation		970 592,88	0	1 244 216,03	0
74	Primes à la construction	0			0	
742	Subventions d'exploitation diverses	970 592,88			1 244 216,03	
743	Subventions pour travaux d'entretien	0			0	
744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		7 285 155,42	0	6 281 859,26	0
781	Provisions pour gros entretien	1 430 608,13			2 137 594,30	
78157	Dépréciations de créances	3 241 740,72			2 052 256,94	
78174	Autres reprises	2 612 806,57			2 052 008,02	
Autres 781	Transferts de charges d'exploitation		1 924 867,12	1 924 867,12	2 071 991,11	
791	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	2 378 752,00			2 378 752,00	
7583	Autres produits		265 772,21	265 772,21	727 456,06	
751-754-7561-7582-7588	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0	0,00	0	
755						
76	PRODUITS FINANCIERS		6 468 122,38	0,00	9 794 215,36	0,00
761	De participations (2)		0,00	0	0,00	0
7611	Revenus des actions	0			0	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0			0	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0			0	
762	D'autres immobilisations financières (2)		515 100,68	0	690 384,99	0
75261-76262	Prêts accession	0			0	
Autres 762	Autres	515 100,68			690 384,99	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement		5 683 167,01	5 683 167,01	7 292 831,09	
765-766-768	Autres (2)		243 277,42	243 277,42	59 508,25	
766	Reprises sur dépréciations et provisions		26 577,27	26 577,27	1 751 491,03	
796	Transfert de charges financières		0	0,00	0	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0,00	0	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		58 616 740,04	0,00	65 142 062,83	0,00
771	Sur opérations de gestion		8 882 532,46	8 882 532,46	4 610 655,43	
	Sur opérations en capital		49 498 178,90	0	55 740 774,51	0
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	34 719 927,00			25 933 263,47	
777	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	7 266 328,78			5 728 629,66	
778	Autres	7 512 923,12			24 078 881,38	
787	Reprises sur dépréciations et provisions		236 028,68	236 028,68	4 790 632,89	
797	Transferts de charges exceptionnelles		0	0,00	0	
	TOTAL DES PRODUITS	358 984 070,78	358 984 070,78	0,00	340 215 137,91	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL	358 984 070,78	358 984 070,78	0,00	340 215 137,91	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					



01



02



04



03



05

- 01. La Palme - Cannes
- 02. Seul Sur Mars® - L'Isle-sur-la-Sorgue
- 03. Les Jardins du Rhône - Aramon
- 04. La Combe - Fontaine de Vaucluse
- 05. L'Aubépine - Cuers

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

grand
delta habitat
Résidence
LES JARDINS D'AUREL



grand
delta habitat