Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2025

Grand Delta Habitat, la transparence bancaire levier de la croissance



Le bailleur social Grand Delta Habitat a réuni ses partenaires financiers, administrateurs et directeurs lors de la présentation annuelle de la transparence bancaire. L'enjeu ? Le profil financier de la coopérative face à la conjoncture politico-économique. Le défi ? Conduire une stratégie sécure et offensive dans l'environnement mouvant et chaotique du logement.

Michel Gontard, président de Grand Delta Habitat, Xavier Sordelet, directeur général et Jacques Denis, directeur financier ont présenté les résultats de l'année 2024 de la coopérative de logements : son ingénierie financière et l'analyse fine de la conjoncture politique, économique et sociale. Les managers ont ensuite étayé leur vision de l'avenir et, surtout, la stratégie de la maison, et son plan d'actions.

Devant eux
L'ensemble de leurs partenaires financiers : Arkéa (Crédit mutuel), la Banque de France, la Banque postale, la Caisse d'épargne, la Banque des territoires, le CIC, le Crédit Agricole, le Crédit coopératif, le Crédit Mutuel, la Société Générale et Action logement.

Prospective 2025

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2025

«Pour mémoire, GDH atteignait les 41 000 logements au 1er janvier 2025 et a prévu d'en vendre 225, d'en démolir 346, d'en acquérir 587, d'en livrer 490 pour obtenir un patrimoine de 41 506 logements à minima, expose Michel Gontard président de la 1ère coopérative de logement de France. A la fin de cette année, la structure prévoit de réaliser 1,2M€ de résultat, vise un autofinancement de 26,9M€, une plus-value financière de 19M€ et un très ambitieux budget d'investissement de 304,4M€ dont 65,8M€ en réhabilitations», ce qui, disons-le en passant, donne quelques sueurs froides aux membres du Copil (Comité de pilotage) et leur promet quelques nuits blanches.



Michel Gontard, président de Grand Delta Habitat Copyright MMH

Conduite de stratégie

Pour faire encore plus concis ? Grand Delta Habitat vise un patrimoine de 50 000 logements d'ici 2028 –«parce que le monde du logement n'est pas à l'abri d'une loi Elan 2 (Evolution du logement de l'aménagement et du numérique», prophétise le président, et un autofinancement de 30M€ -«pour garantir son indépendance».

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2025

Développement du patrimoine
La coopérative s'engage dans le développement de son patrimoine sur l'axe Marseille-Toulon –avec l'implantation future d'une agence- et Nice ; relance celui de Nîmes et Montpellier et renforce la ligne Drôme-Rhône. Le Vaucluse, terre natale de la coopérative, sera quant à lui fortifié, notamment avec les opérations Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine- Npnru (Nouveau programme national de renouvellement urbain), Action cœur de ville et petites villes de demain.

Au chapitre sociétal
Au chapitre sociétal, GDH développe son offre à destination des primo-accédants, des familles et des seniors valides, en aménageant systématiquement, pour ceux-ci, les rez-de-chaussée des collectifs ou en bâtissant de petites villas, à ce propos, le pavillon individuel avec étage est très plébiscité par les familles.

Réponse au défi climatique
Les logements nouveaux ou réhabilités sont orientés vers la sobriété énergétique, notamment pour répondre aux défis climatiques et préserver les foyers lors de la hausse des températures en période estivale. L'aménageur continue également à travailler sur les centres bourgs, lors d'opérations de requalification urbaine et à leur revitalisation qui sont des opérations difficiles et coûteuses, souvent 'blanches' financièrement, mais qui ouvrent à la négociation de possibles nouvelles opérations, notamment pour loger les jeunes de la commune.

Perspectives et Intelligence artificielle
GDH accélère sa digitalisation et intègre l'intelligence artificielle au pilotage de la coopérative.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2025



Copyright MMH

Les freins du logement social

Ce sont «La baisse du budget de Cohésion des territoires dans la loi de finances 2025 de 429M€ a détaillé Michel Gontard ; la Hausse des droits de mutation à +0,5% ; La diminution de la RLS (réduction du loyer de solidarité) de 200M€ en contre-partie de 100 000 agréments ce qui impactera GDH à hauteur de 1,6M€, correspondant à un manque de mise sur le marché de 70 logements ; Quelle sera la contribution d'Action logement au Fnap (Fonds national d'aide à la pierre) et les bailleurs sociaux pourront-ils en bénéficier ? interroge le président. Egalement que deviendront les 250M€ de l'Anru (Agence nationale de rénovation urbaine) en 2026 ? Car sur les 3 Anru du Vaucluse : Orange, Avignon, Cavaillon, qui représentent 570M€ d'aides, nous avons abondé 266,5M€, soit 47% du montant global. Il est donc important de rappeler que les bailleurs sociaux financent les opérations Anru –alors que cela n'est mentionné nulle part – ce qui nous questionne, également, sur la possibilité d'un Anru 3 –après 2027- développe Michel Gontard, égrenant la remise en cause de l'abattement TFPB (Taxe foncière sur les propriétés bâties) dans les QPV (Quartier prioritaire de la politique de la ville) qui pourrait impacter

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2025

GDH à hauteur de 3,5M€ ; La réduction de ma prime Rénov avec un budget réduit de 2,1 milliards € qui pourrait conduire à un ralentissement des rénovations énergétiques, notamment dans le parc privé ; Le changement du chèque énergie avec le recentrage du dispositif sur les ménages les plus précaires et un impact possible sur la hausse des impayés…»

L'actu

Les mesures d'actualité ? La revalorisation des plafonds des ressources de 2,47% et son élargissement aux classes moyennes ; L'extension du prêt à taux zéro (PTZ) jusqu'en 2027 et son extension à de nouvelles zones ; La réglementation énergétique 2020 qui risque d'introduire un surcoût sur la construction d'environ 10% ; La loi Zéro artificialisation nette dont un assouplissement est attendu ; Le contexte pré-électoral des municipales peu propice à la construction ; Enfin, les fusions, rapprochements, évolutions capitalistiques dus à nombre de bailleurs sociaux en difficulté et en recherche urgente de trésorerie. A ce propos, Xavier Sordelet, directeur général de GDH a expliqué que la coopérative allait au devant de ses confrères en difficulté afin de faire des propositions de rachat de logements sur les axes de développement des territoires visés par la coopérative.

La clôture

La soirée s'est clôturée sur les remerciements de Michel Gontard à son Conseil d'administration, pour les décisions prises ; au Comité de pilotage et aux directeurs pour les actions générées et leur qualité d'interventions ; aux financeurs pour leur confiance et leur soutien et 'sans lesquels rien n'est possible' et aux collaborateurs pour l'énergie déployée, l'efficience et la qualité du travail accompli.

Le patrimoine 2024

Grand Delta habitat possède un patrimoine de 41 000 logements dans trois régions : **Provence-Alpes-Côte d'Azur, Occitanie, Rhône-Alpes** et 7 départements : Le **Vaucluse** avec 29 520 logements dans 89 communes + 988 à venir ; Le **Gard** avec 3 328 logements dans 33 communes + 132 logements à venir ; Les **Bouches du Rhône** avec 4 311 logements dans 40 communes + 510 logements à venir ; Dans le **Var** avec 2 108 logements dans 22 communes + 1 004 logements à venir ; Les **Alpes-Maritimes** avec 1 263 logements dans 12 communes + 300 logements à venir ; Les **Alpes de Haute Provence** avec 222 logements dans 2 communes + 300 logements à venir et la **Drôme** avec 248 logements dans 2 communes. Le professionnel du logement et de l'aménagement est désormais présent dans 200 communes.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2025



Résidence Villa d'Auréa à Vallauris (06) Copyright GDH Communication

Les chiffres clés 2024

Grand Delta Habitat ce sont : 2 milliards d'encours de crédit de GDH ; 381M€ investis ; 239M€ de chiffre d'affaires ; 101 076 personnes logées ; 41 000 logements ; 10 900 lots en gestion de copropriété ; 678 logements livrés **;** 652 collaborateurs ; 151 ventes réalisées ; 15 agences commerciales ; 99,61% de taux de recouvrement ; 1,99% logements vacants.

Au chapitre des finances

«Malgré la hausse des charges financières due à l'augmentation du livret A : 1% en février 2022 et 3% en

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2025

février 2023, -ce qui a laminé le résultat des bailleurs sociaux, GDH dégage un résultat net positif de 9,7M€, a détaillé Jacques Denis, directeur administratif et financier de GDH. Un bénéfice construit sur le dégrèvement de taxes foncières, les certificats d'économie d'énergie et les plus-values de cessions d'actifs mais qui met en exergue une difficulté importante : l'exploitation courante du logement social n'est pas rentable pour les bailleurs, dans l'environnement de taux et de coûts de construction 2024. Cependant, GDH dispose d'un autofinancement net HLM de 23,6M€. Une hausse de l'autofinancement portée par les éléments d'exploitation comme la hausse des recettes de loyers +6,2% supérieure à celle des dépenses d'exploitation +3,4% et +1,7M€ en hausse de charges d'intérêt plus modérée que la baisse du remboursement de capital. Enfin, GDH engage davantage de fonds propres –à hauteur de 61,8M€- que ses activités n'en génèrent -44,4M€-.

La recette des loyers

Près de 1 500 acquisitions portent le parc à 41 000 logements, tandis que celui-ci est passé de 1 184 logements vacants à 809. La croissance des loyers est soutenue par les livraisons et l'IRL (Indice de référence des loyers avec +6,2% de hausse des loyers). La recette des loyers –hors charges- est passée de 183,3M€ en 2023 à 194,6M€. Ces chiffres comprennent les démolitions, y compris le gel à la relocalisation, l'IRL, les livraisons de logements entre 2023 et 2024, la hausse de la RLS –Réduction du loyer de solidarité- et la baisse de la vacance.

Le livret A

La hausse du taux de livret A a érodé la marge brute passant de 89,9M€ en 2023 à 81,2M€ en 2024. Ce même mécanisme –taux du livret A- lié à la baisse de la marge brute, à la hausse des charges d'entretien, à la hausse de la taxe foncière, à la baisse des charges du personnel, a dégradé l'excédent brut d'exploitation passant de -0,9 M€ en 2023 à -11,4M€ en 2024. Ainsi, le résultat courant s'établit à -11M€ en 2024. Pourtant, la vente HLM a permis de dégager un résultat net de près de 10M€ avec un résultat exceptionnel de 20,8M€. Les dépenses engagées pour l'entretien et la réhabilitation ont représenté 56% des loyers en 2024. 1 267 réhabilitations ont été lancées en 202 contre 741 en 2023. Le patrimoine immobilier de GDH est estimé à 2,566 milliards € et son encours dette à long terme à presque 2 milliards €.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2025



Résidence La Palmeraie à Hyères (83) Copyright GDH Communication

Standard & Poors Global ratings

Standard & Poors Global ratings a relevé la note long terme de la coopérative Grand Delta Habitatde A à A+ témoignant de sa confiance à remplir ses obligations financières sur le long terme.

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2025

Ils ont dit

Michel Gontard, président de GDH, a pris le parti de présenter une météo métaphorique générale et locale pour évoquer le climat politico-économico-social : «Au niveau national, la tempête est en cours avec une demande extrêmement pressante et exponentielle avec 2,8 millions de demandeurs dont 70 000 demandes supplémentaires, toujours au niveau national et pour les seuls mois de janvier et février 2025. Ils étaient 221 000 demandeurs en Région Sud Paca, fin 2024. En Vaucluse ils sont 21 000 demandeurs et 12 000 pour le Grand Avignon dont 20 à 30% dans le cadre de mutations, selon les quartiers. Nous allons devoir faire face au tryptique 2026, 2027, 2028 avec les élections municipales en 2026 et les EPCI (Etablissements publics de coopération intercommunale), avec les changements de majorité, avec une frilosité concernant les projets dans le territoire ; puis les présidentielles en 2027.»

Xavier Sordelet, directeur-général de GDH, «Il y a eu beaucoup de fusion sur Paca : L'Office départemental de Vaucluse avec GDH ; Le Girem et Erilia ; L'Office HLM Pays d'Aix avec Famille et Provence ; Toutes les structures de 1001 vies Habitat; il y a quelques années les deux offices de Toulon et de la Seyne, on pense que cela va continuer. On observe que financièrement cela devient très compliqué. La hausse du taux de livret A a massacré les résultats de beaucoup de bailleurs sociaux qui se retrouvent en négatif. Les bailleurs sociaux qui n'ont pas diversifié leurs activités se retrouvent en grande difficulté. Ce regard sur les organismes HLM appelle à ce que nous demeurions attentifs. Nous avons été les premiers à nous lancer dans le BRS (Bail réel solidaire) avec de vrais sachants : La maison familiale de Provence. Aujourd'hui ces opérations sortent et se financent bien.»

Jacques Denis, directeur administratif et financier de GDH : «Malgré la hausse des charges financières, GDH a dégagé un résultat net positif de 9,7M€ grâce à un bénéfice construit sur des éléments exceptionnels -Dégrèvements de taxe foncière et certificats d'énergie, hausse des recettes de loyers +6,2%, hausse des charges d'intérêt plus modérée que la baisse du remboursement de capital de la dette de la Caisse des dépôts… ainsi l'autofinancement net HLM s'est redressé à 23,6M€.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2025



Les Amandiers à Mirabeau (84) Copyright GDH Communication

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !