

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 septembre 2024

République Française

MAIRIE DE GRANS

(Bouches-du-Rhône)

Arrondissement d'Istres

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	26

N° 2024/127

Approbation du rapport annuel des mandataires représentant les collectivités au Conseil d'Administration ou à l'Assemblée Spéciale de Ouest Provence Habitat pour l'exercice 2023

L'an deux mille vingt-quatre et le seize septembre à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en Grande Salle d'Honneur de la Mairie, sous la présidence de **Monsieur Philippe LEANDRI, Maire**.

Présents : F. ARNOULD – R-M. BREYSSE – D. BUSELLI – F. CARBONELL – R. CARTA – C. HUGUES – J-C. LAURENS – G. LETTIG – M. LIAUZUN – T. MAZEL – M. PERONNET – D. PETIT – C. RUIZ – I. TEISSIER – G. VALVASON-SERODINE – P. VARLOUD – E. VIARDOT – A. ZUILI

Absents : A-C. CHAFINO-BIERREN – G. RAILLON – P. REBOUL

Procurations : L. D'ALES-BOSCAUD à D. BUSELLI – J-B. GILIBERTI à F. CARBONELL – C. MOYNAULT à G. LETTIG – A. MUNICH à E. VIARDOT – C. PANDOLFI à F. ARNOULD – G. RAYNAUD-BREMOND à G. VALVASON-SERODINE – M. SCOGNAMIGLIO à C. RUIZ

Date de la convocation : Mardi 10 septembre 2024

Secrétaire de Séance : Madame Rose-Marie BREYSSE

Le rapporteur rappelle à l'Assemblée qu'il revient à toute collectivité actionnaire d'une Entreprise Publique Locale (EPL) de veiller, par l'intermédiaire de ses représentants au sein du Conseil d'Administration ou de l'Assemblée Spéciale de la société, à ce que les activités de leur EPL soient en cohérence avec les objectifs qui lui ont été assignés.

Le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit dans son article L.1524-5 une obligation pour tout élu mandataire d'une collectivité dans une EPL de produire un rapport annuel auprès de son assemblée délibérante. Ce rapport doit faire l'objet d'un écrit et d'un débat suivi d'un vote au sein des organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Vu l'article L.1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le rapport annuel des mandataires représentant les collectivités au Conseil d'Administration ou à l'Assemblée Spéciale de Ouest Provence Habitat pour l'exercice 2023.

Considérant qu'il convient d'approuver ledit rapport,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, l'exposé du rapporteur entendu,

- ☞ Approuve le rapport annuel des mandataires représentant les collectivités au Conseil d'Administration ou à l'Assemblée Spéciale de Ouest Provence Habitat pour l'exercice 2023.
- ☞ Autorise Monsieur Le Maire ou son représentant dûment habilité à signer la présente délibération ainsi que toutes pièces utiles afin de mener à bien cette affaire.

Conformément à l'article R421-1 du Code de Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MARSEILLE, sis 31 rue Jean François Leca – 13002 MARSEILLE (tél. : 04.91.13.48.13 / Courriel : greffe.ta-marseille@juradm.fr) dans un délai de deux (02) mois à compter de sa publication. Un recours administratif est également possible auprès de l'autorité du présent acte dans le délai de deux (02) mois à compter de sa publication.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (02) mois suivant la notification de la décision de rejet express du recours administratif ou à compter de la date d'expiration du délai de réponse de deux mois dont disposait l'autorité signataire, en cas de rejet implicite dudit recours. Toute saisine du Tribunal Administratif de MARSEILLE peut s'opérer par voie postale, soit par voie électronique à partir de l'application internet « Télérecours citoyens » accessible par le site de téléprocédures : <http://www.telerecours.fr/>

Fait en séance, les jour, mois et an susdits,
ont signé au registre les membres présents,
Le Maire,
Philippe LEANDRI

La secrétaire de séance,
Rose-Marie BREYSSE





RAPPORT ANNUEL DES MANDATAIRES REPRESENTANTS LES COLLECTIVITES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION OU A L'ASSEMBLEE SPECIALE DE OUEST PROVENCE HABITAT

Exercice 2023

Contexte :

Le décret n°2022-1406 du 4 novembre 2022, transposé à l'article D.1524-7 du CGCT, définit le contenu du rapport à compter du 1er janvier 2023. Le rapport réformé devra être présenté à l'assemblée délibérante, dans les trois mois après l'approbation des comptes de l'exercice.

Conformément à l'article L. 1524-5¹ du Code général des collectivités territoriales (CGCT), un rapport est présenté devant le conseil municipal ou le conseil communautaire par les membres du conseil d'administration, ou de l'assemblée spéciale de la société représentant la collectivité ou le groupement actionnaire au sein de la société Ovest Provence Habitat.

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

¹ L'article L. 1524-5 alinéa 14 du CGCT rappelle : « les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Ce rapport, dont le contenu est précisé par décret, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres, en vue du débat mentionné au présent alinéa ».

SOMMAIRE

I. Présentation de LA SAIEM	4
I.1 - Informations générales	4
I.2 - Patrimoine	4
I.3 - Objet social – Domaines d'activité	5
I.4 - Répartition du capital social	6
I.5 - La gouvernance	6
a - Composition du Conseil d'Administration	6
b - Le représentant de la collectivité à l'assemblée spéciale	7
c - Le représentant de la collectivité à l'assemblée générale des actionnaires	7
II. Principales activités, opérations de l'année écoulée et situation financière de la société	7
II.1 - Principales opérations de l'année 2023	7
II.2 - Qualité de services	8
a - Qualité de services rendus aux locataires	8
b - Traitement des demandes d'interventions	8
c - Entretien du patrimoine	9
II.3 - Situation financière de l'Epl	10
II.4 - Présentation du chiffre d'affaires	12
a - Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité	12
b - Répartition du chiffre d'affaires par catégorie de clients	12
II.5 - Perspectives de développement	13
II.6 - Contrats signés entre la collectivité et la société	14
II.7 - Avances en compte courant consenties par la collectivité à l'Epl	14
II.8 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité à l'Epl	14
III. Etat des prises de participation - Situation du groupe	18
IV. PARTICIPATIONS A DES GROUPEMENTS D'INTERET ECONOMIQUE	19
V. Evolutions statutaires et de l'actionnariat intervenues dans l'année	19
V.1 - Evolutions statutaires	19
a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année	19
b - Historique des 5 dernières années	19
V.2 - Evolutions de l'actionnariat	20
a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année	20
b - Historique des 5 dernières années	21
VI. Bilan de gouvernance	22
VI.1 - Réunions du conseil d'administration	22
VI.2 - Réunions de l'assemblée générale	22
VI.3 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité	23
VI.4 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société	23
a - Principaux risques et incertitudes	23
b - Contrôle interne	23
c - Contrôles externes	25
VII. Annexe 1	26
VII.1 - Chiffres clés de la filiale ou de la société affiliée TERRITOIRES SUD HABITAT	26
VII.2 - Chiffres clés de la filiale ou de la société affiliée SEM POLE AERONAUTIQUE ISTRES ETANG DE BERRE	27

Commentaire :

L'article D.1524-7 du CGCT prévoit que les informations demandées au titre du présent rapport sont renseignées sans préjudice des informations protégées par l'article L. 151-1 du code de commerce ou présentant un caractère confidentiel et donné comme telles en application, selon le cas, de l'article L. 225-37 ou de l'article L. 225-92 de ce même code. Lorsque certaines informations sont concernées par l'un des cas mentionnés à l'alinéa précédent, le rapport le mentionne et renseigne le point concerné sous une forme adaptée.

- **Précision sur le secret des affaires :**

Par application de l'article L.151-1 du code de commerce, est protégée au titre du secret des affaires toute information répondant aux critères suivants :

- elle n'est pas, en elle-même ou dans la configuration et l'assemblage exacts de ses éléments, généralement connue ou aisément accessible pour les personnes familières de ce type d'informations en raison de leur secteur d'activité ;
- elle revêt une valeur commerciale, effective ou potentielle, du fait de son caractère secret ;
- elle fait l'objet de la part de son détenteur légitime de mesures de protection raisonnables, compte tenu des circonstances, pour en conserver le caractère secret.

- **Précision sur la notion d'informations confidentielles :**

Conformément aux articles L.225-37 (conseil d'administration) et L.225-92 (conseil de surveillance/directoire) du code de commerce, les administrateurs ou les membres du conseil de surveillance et membres du directoire sont tenus à la discrétion concernant les informations présentant un caractère confidentiel et données comme telles par le Président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance.

I. PRESENTATION DE LA SAIEM

I.1 - Informations générales

Dénomination	Ouest Provence Habitat
Date de création	22 décembre 1972
Adresse du siège social	2 rue Clément Trouillard 13800 ISTRES
Organisation de la gouvernance	Société à conseil d'administration
Nom du Président du conseil d'administration	François BERNARDINI
Nom du Directeur général	François BERNARDINI
Nom du Vice-Président	Frédéric VIGOUROUX
Nombre de salariés	19

I.2 - Patrimoine

Opération	Date livraison	FINANCEMENT	ISTRES		MIRAMAS collectifs	FOS		PORT SAINT LOUIS collectif	CORNILLON collectif	LANCON PROVENCE collectif	GRANIS collectif	totaux
			collectif	Individuel		collectifs	Individuel					
Prépaou	1974	PLA	222									222
Pont de Canadel 1	1987	PLA	140									140
Grande Conque	1988	PLA		7								7
Pont de Canadel 2	1992	PLA		21								21
Parc de Trigance	1998	53PLA + 8 PLATS		61								61
Téroulette	2002	22PLA + 8PLALM	30									30
micocouliers	2010-2011	48 PLUS+ 6 PLAI	12	42								54
Les Arènes	1993	PLA		41								41
clos du pebro	2012-2013	74 PLUS+ 8 PLAI	82									82
les laurentines	2013	PLS		13								13
Les Primevères	1979	PLA			69							69
Germain	2004	PLUS			31							31
Puisatier	2010	PLAI				4						4
les pins	2008	PLI				13						13
la pinede	2009	PLS				41						41
La roquette	2014	PLAI				11						11
la cour des aires	2013	PLS						5				5
Baou	2015	PLUS						1				1
nautilea	2009	PLUS						14				14
magnareilles	2015	PLUS	151									151
Mazet II	2016	11PLUS+3 PLAI				10	4					14
Bos	2017	PLAI				6						6
ESSO	2017						9					9
Tourbières	2018	PLAI				8						8
Palatinium	2018	15 PLAI+50 PLUS+22PLS	87									87
Vert Pré	2018	12 PLAI+22 PLUS	16	18								34
Lou Dougan	2018	PLS									8	8
Lou Cante	2020	12 PLAI+50 PLUS+10PLS	72									72
Le Clos des Pignes	2021	4 PLS					4					4
Istria	2021	12 PLS		12								12
Le Patio de Pierre	2022	22 PLS + 14 PLUS								36		36
Le Clos Josephine	2023	5 PLS					5					5
Residence Hestia	2023				84							84
Istria Collectif	2023	21 PLAI + 52 PLUS	73									73
Pasteur	2023	3 PLAI									3	3
totaux			885	215	184	93	22	14	6	36	11	1466
total général			1100		184	115	14	6	36	11		1466

I.3 - Objet social – Domaines d'activité

La société a pour objet :

- de procéder à l'étude et à tous actes nécessaires à la réalisation d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;
- de procéder à l'étude et à la construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location ;
- de procéder à l'étude et à la construction ou à l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale et principalement d'immeubles bénéficiant de financements aidés par l'Etat, ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnements ;
- La location ou la vente de ces immeubles ; la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles construits ;
- de procéder à l'étude et à la construction ou l'aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées au 1), 2) et 3) ci-dessus ;
- L'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés ;
- de procéder à l'acquisition de tous immeubles bâtis ou non bâtis, à la cession ou à la mise en location par tout moyen approprié des immeubles édifiés par ses soins, ou acquis par elle, ayant ou non fait l'objet de travaux.

La société exercera les activités visées ci-dessus tant pour son compte que pour autrui ; elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et notamment dans le cadre de convention de mandat, de prestations de service, d'affermage ou de concessions de services publics à caractère industriel et commercial.

Les principaux domaines d'activité sont donc :

- La construction et la gestion de logements conventionnés,
- La construction et la gestion ou la vente de logements non conventionnés,
- La construction et la gestion ou la vente de locaux d'activité

I.4 - Répartition du capital social

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en €	%
Collectivités territoriales			
Métropole Aix-Marseille-Provence	65 961	1 055 376€	33.76%
Ville d'Istres	25 862	413 792 €	13.24%
Ville de Miramas	14 721	235 536 €	7.53%
Ville de Fos sur Mer	9 109	145 744 €	4.66%
Ville de Port Saint Louis du Rhone	5 088	81 408 €	2.60%
Ville de Grans	2 523	40 368 €	1.29%
Ville de Cornillon Confoux	814	13 024 €	0.42%
Total	124 078	1 985 248 €	63.51%
Autres que Collectivités territoriales			
Caisse des Dépôts et Consignations	70 804	1 132 864 €	36.24%
Action Logement (ex. CIL UNICIL Provence)	300	4 800 €	0.15%
BPPC	62	960 €	0,03%
Société des Avions Dassault	30	480 €	0,02%
FRANPART	30	480 €	0,02%
BNP	30	480 €	0,02%
Crédit Lyonnais de Développement Economique	30	480 €	0,02%
Caisse d'Épargne	10	160 €	0,01%
M. Jean-Michel LOPES	1	16 €	0,00%
Total	71 297	1 140 720 €	36.49%
Total	195 375	3 126 000 €	100,00%

I.5 - La gouvernance

a - Composition du Conseil d'Administration

Administrateurs	Nombre de postes	Représentants proposés	Echéance des mandats
Collectivités Territoriales			
Métropole Aix-Marseille-Provence	3	François BERNARDINI (PDG)	Mandat électif
		Frédéric VIGOUROUX (vice president)	Mandat électif
		René RAIMONDI	Mandat électif
Ville d'Istres	2	Loïc GEFFRAULT	Mandat électif
		Nabila BRAHMIA	Mandat électif
Ville de Miramas	1	Jacques BAUDOUX	Mandat électif
Ville de Fos sur Mer	1	Pascale BREMOND	Mandat électif
Assemblée spéciale petits porteurs : Ville de Port Saint Louis du Rhône Ville de Grans Ville de Cornillon	1	Martial ALVAREZ	Mandat électif
	2 places de censeurs pour Grans et Cornillon	Claudette PAGE Marc RUMELLO	Mandat électif Mandat électif
Autres que Collectivités Territoriales			
Caisse des Dépôts et Consignations	1	Boubakeur AIBOUT	AGO s/comptes 31/12/2027
Caisse d'Épargne	1	Madame Dominique VELAY	AGO s/comptes 31/12/2024
Jean-Michel LOPES	1		AGO s/comptes 31/12/2027
XXXXXX	1	A définir	



b - Le représentant de la collectivité à l'assemblée spéciale

Collectivités	Nom du représentant à l'assemblée spéciale
Ville de Port St Louis du Rhône	Monsieur Martial ALVAREZ
Ville de Grans	Madame Claudette PAGE
Ville de Cornillon	Monsieur Marc RUMELLO

c - Le représentant de la collectivité à l'assemblée générale des actionnaires

Collectivités	Nom du représentant à l'assemblée générale
Métropole Aix-Marseille-Provence	Monsieur François BERNARDINI
Ville d'Istres	Madame Nabila BRAHMIA
Ville de Miramas	Monsieur Frédéric VIGOUROUX
Ville de Fos sur Mer	Madame Pascale BREMOND
Ville de Port St Louis du Rhône	Monsieur Martial ALVAREZ
Ville de Grans	Madame Chirstine HUGUES
Ville de Cornillon Confoux	Monsieur Marc RUMELLO

II. PRINCIPALES ACTIVITES, OPERATIONS DE L'ANNEE ECOULEE ET SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

II.1 - Principales opérations de l'année 2023

1. Livraison d'opérations :

Opération	Ville	Type d'opération	Nbre de lots	Foncier	Date de livraison	Investissement (Locatif)	Marge brute dégagée en 2023 (Accession)	Commercialisation
Améris (I'ISTRIA)	Istres	l'acquisition en VEFA d'un ensemble résidentiel de 85 Logements	85 logements (location social) dont 73 collectifs et 12 villas mitoyennes	Acte VEFA signé le 29/11/2017, puis 3 avenants (dernier signé le 11/02/2020)	12 Villas = en 2021 73 Collectifs = 12/09/2023	Villas = 2.290 K€ collectifs = 10.277 K€		
Résidence Autonomie et locaux d'activité bruts	Miramas	Construction dans le cadre d'un appel à projet lancé par le CD13	84 lits + locaux médicaux	Dernier lot de l'opération d'aménagement	16/03/2023	Locatif = 10,151 K€ Accession = 1.230 K€ HT		Le Chiffre d'affaires prévisionnel pour les locaux d'activité est de 1,270 K€
5 et 10 impasse Pasteur	Grans	Construction	3 logements	Bail emphytéotique	12/12/2023	544 K€		
Clos Joséphine	Fos sur mer	Construction	5 logements PLS	Pleine propriété	09/05/2023	1,105 K€		
Patio de Pierre 2	Laçon de Provence	Acquisition en VEFA de 2 logement pour PSLA	2 logements PSLA	Acte de VEFA signé le 10/09/2021	24/07/2023	368 K€		Le Chiffre d'affaires prévisionnel des 2 logements PSLA est de 415 K€

2. Opérations en cours de chantier :

Opération	Ville	Type d'opération	Nbre de lots	Foncier	Date CA Engagement	PRP	Dépenses au 31/12/2023	Commercialisation
Esso - Rue F SANCHEZ	Fos sur mer	Réhabilitation et création de 4 lots à bâtir	19 villas + 4 lots à bâtir	Acquisition opération en 04/2017	25/05/2021	Locatif = 4.000 K€ Lots à bâtir = 394 K€	3 566 K€	Le Chiffre d'affaires prévisionnel des lots à bâtir est de 460 K€
St Exupéry	Istres	Acquisition en VEFA de 2 immeubles totalisant 71 logements collectifs	50 PLS, 12 PLS, 9 PLAI	Acte de VEFA signé le 17 12 2021	25/06/2020	11.300 K€	9 438 K€	
Place des écoles	Fos sur mer	Acquisition en VEFA de 9 logements au RDC d'un immeuble de 28 logements	9 logements PSLA	acte VEFA signé le 11 Octobre 2022	11/10/2021	1.250 K€	947 K€	Le Chiffre d'affaires prévisionnel des logements est de 1.317 K€
Les feuillantines	Istres	Acquisition en VEFA de 19 logements dans un ensemble immobilier comptant 70 logements	19 logements PLS	Contrat de réservation signé le 16-11-2022	11/10/2021	2.900 K€	0 K€	
Le Jardin de Séénas	Fos sur mer	Acquisition en VEFA de 6 maisons	6 logements PLS	Contrat de réservation non signé	25/05/2021	1.400 K€	5 K€	
1 Place G. DARRASON	Istres	Réhabilitation d'un petit immeuble	2 logements à l'étage PLAI	Bail emphytéotique en cours de signature	27/10/2022	300 K€	228 K€	
Terrain chauvet	Mallermort	Acquisition en VEFA	16 logements en bande (5 P	Contrat de réservation non signé	30/05/2023	2.725 K€	5 K€	
Clos du pépi	Istres	Acquisition en VEFA	30 Logements (30 PLUS)	Contrat de réservation non signé	27/10/2023	4.700 K€	5 K€	
Les bastides du lavoir	CHARLEVAL	Acquisition en VEFA	12 logements (12 PLS)	Contrat de réservation non signé	27/10/2023	2.690 K€	5 K€	
Coté plage	Fos sur mer	Acquisition en VEFA	12 logements (12 PLUS)	Contrat de réservation non signé	21/12/2023	1.732 K€	5 K€	

3. Opérations à l'étude :

Opération	Ville	Type d'opération	Nbre de lots	Foncier	Date validation Crédit d'études	Montant Crédit d'Etudes	Dépenses au 31/12/2023	Observation	
Impasse des tuyas	Fos sur mer	Réserve foncière			11/05/2017		5 K€	Terrain (2 lots d'une copropriété) a été acquis (62K€) dans le cadre d'une procédure de préemption	
La Poste - Entressen	Istres	Réhabilitation de la Poste	Opération en stand by - dépenses proviennent dans les comptes 2022 (17K€)						
Les jardins de BOS	Fos sur mer	Construction d'opération mixte	12 villas en location-accession et 14 villas en locatif social	Pleine propriété	23/05/2022	396 K€ (hors foncier)	604 K€	Dont 358 K€ pour le foncier	
Fanfarigoule	Fos sur mer	Construction d'opération mixte sur 2 lots aménagés par l'EPAD	30 logements locatifs sociaux + 10 maisons en bande en accession sociale	Pleine propriété	11/10/2021	370 K€	1 139 K€	CA du 11/10/2021 a validé l'acquisition des terrains pour 892 K€ HT	
Maison MESTRE	Grans	Réhabilitation maison bourgeoise 9 logements	9 logements PLAI	Bail emphytéotique	16/12/2021	110 K€	61 K€		
Le Vallon	Grans	Construction 8 logements individuels + 9 logements collectifs	17 logements PLS	Bail emphytéotique	16/12/2021	175 K€	13 K€		
Clos Joséphine 2	Fos sur mer	Construction 4 maisons	4 villas PLS	Pleine propriété	21/12/2023	75 K€	293 K€		

II.2 - Qualité de services

a - Qualité de services rendus aux locataires

- Renouvellement des conventions avec l'ADDAP 13 et l'ADAMAL pour continuer à favoriser l'accompagnement social de nos résidents.
- Adaptation de logement aux normes handicapés, dans le cadre de la convention CARSAT et TFPB, 8 logements traités pour un montant de 38 k€
- Renouvellement du Fond de Solidarité sur l'année 2023, à l'attention des locataires les plus fragiles

b - Traitement des demandes d'interventions

Sur l'année 2023, les agences de proximité ont enregistré plus de 119 demandes d'interventions.

Demandes enregistrées



c - Entretien du patrimoine

Ouest Provence Habitat est reconnue pour son effort financier consacré à l'entretien et l'amélioration de patrimoine.

En 2023, la société a dépensé 2.101.014 € pour l'entretien et l'amélioration de son parc.

La Fédération des EPL examine chaque année les comptes de toutes les SEM immobilières.

En 2023, l'effort de la maintenance de la société est de 796 €/logement alors que la moyenne nationale était de 653 €/logement.

II.3 - Situation financière de l'Epl

Il est rappelé que les SEM sont principalement régies par la loi de 1966 sur les sociétés anonymes et sont donc dans l'obligation d'atteindre, par leurs seules ressources et recettes, l'équilibre financier. Les collectivités ne peuvent donc pas lui verser des subventions d'équilibre pour son fonctionnement.

▪ Synthèse 2023

2023	En K€	Commentaires
Produits d'exploitation (hors provisions sur charges)	8 655	
Dont loyers	7 900	
EBE	5 443	
Résultat net	305	
Dont résultat sur vente	11	
CAF	3 167	
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	1 129	

▪ Bilan simplifié 2023

2023	En K€	Commentaires
Capital social	3 126	
Primes, réserves, report à nouveau	19 078	
Résultat de l'exercice	305	
Situation nette	22 509	
Subventions d'investissement nettes	7 919	
Titres participatifs	2 850	
Capitaux propres	33 278	
Total des ressources stables	130 091	
Total des immobilisations nettes	117 032	
Fond de roulement	13 059	
Besoins (-) / Excédent (+) en fond de roulement	-3 685	
Trésorerie	9 373	12.34 mois de loyers (6 en 2022) Moyenne nationale : 6,7 mois

L'AGO du 25 juin 2024 a pris comme résolution de porter le résultat 2023 en report à nouveau et donc de ne pas distribuer de dividendes aux actionnaires.

■ **Compte de résultat simplifié :**

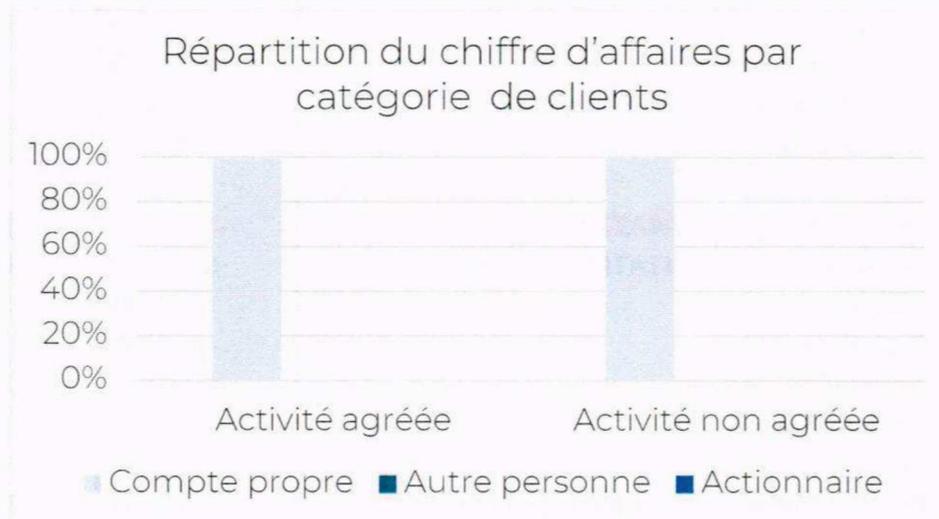
	31-déc-22	31-déc-23	Variation
Loyers bruts	7 125 K€	7 900 K€	775 K€
Ventes et autres produits annexes			
Autres activités annexes	41 K€	113 K€	72 K€
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	7 166 K€	8 013 K€	847 K€
Production immobilisée	235 K€	270 K€	35 K€
Variation des stocks	5 K€	-50 K€	-56 K€
Subventions d'exploitation			
Autres produits	246 K€	371 K€	125 K€
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	7 652 K€	8 604 K€	952 K€
Achats			
Vacance financière	18 K€	-36 K€	-54 K€
Maintenance du patrimoine	-1 350 K€	-1 100 K€	250 K€
Autres achats et charges externes	-668 K€	-737 K€	-69 K€
Impôts et taxes (<i>Dégrèvement TFPB compris</i>)	-634 K€	-99 K€	535 K€
Charges de personnel	-1 001 K€	-1 021 K€	-20 K€
Autres charges	-181 K€	-168 K€	13 K€
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (2)	-3 817 K€	-3 161 K€	655 K€
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (1+2)=3	3 836 K€	5 443 K€	1 607 K€
Produits financiers	27 K€	275 K€	249 K€
Charges financières	-1 216 K€	-2 533 K€	-1 316 K€
RESULTAT FINANCIER (4)	-1 190 K€	-2 257 K€	-1 067 K€
Impôt sur les bénéfices (5)		-19 K€	-19 K€
Participation des salariés (6)			
CAPACITE D'AUTOFIN. COURANTE (3+4+5+6)=7	2 646 K€	3 167 K€	521 K€
Produits sur cessions d'immobilisations locatives	235 K€	2 313 K€	2 077 K€
Subventions virées en compte de résultat	243 K€	261 K€	18 K€
Autres produits exceptionnels (<i>hors dégrèvement TFPB</i>)	233 K€	12 K€	-221 K€
Valeur nette comptable des actifs cédés	-73 K€	-2 703 K€	-2 630 K€
Autres charges exceptionnelles	-231 K€	-44 K€	186 K€
RESULTAT EXCEPTIONNEL (8)	408 K€	-162 K€	-570 K€
Dotations aux amortissements (9)	-2 689 K€	-2 980 K€	-292 K€
Variation des provisions (10)	10 K€	280 K€	270 K€
RESULTAT NET (7+8-9-10)=11	375 K€	305 K€	-70 K€
Rembour. du capital des emprunts locatifs(hors RA) (12)	-2 188 K€	-2 038 K€	149 K€
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT (7-12)=13	459 K€	1 129 K€	670 K€

II.4 - Présentation du chiffre d'affaires

a - Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité

	Secteur agréé (logt social)	Secteur non agréé (logt non conventionné)
Chiffre d'affaires	8 167 769 €	705 495 €
Résultat net	233 661 €	141 752 €

b - Répartition du chiffre d'affaires par catégorie de clients.



II.5 - Perspectives de développement

Dans la continuité des années précédentes, Ouest Provence Habitat va continuer à développer son patrimoine locatif en réponse au besoin en logement du territoire. Ainsi la société a prévu de produire sur les années 2024-2026 185 logements.

Ce développement va aussi se traduire par la fusion/absorptions de la SAEM de la ville de Mallemort sur l'année 2024.

Cette implantation dans le nord du territoire permettra à Ouest Provence Habitat de développer de nouveaux programmes sur ce secteur.

Deux projets sont actuellement fléchés :

- Un sur la ville de Charleval
- Un sur la ville de Mallemort dont la réalisation devrait être envisagée dans le courant de l'année 2024-2025.

L'accession sociale à la propriété reste aussi un enjeu important pour le territoire, Ouest Provence Habitat, à aujourd'hui prévu sur les années 2024-2026, la production d'environ cinquante logements à travers le dispositif PSLA (Prêt Social Location/Accession), permettant ainsi d'assurer un parcours résidentiel aux locataires du parc social.

Depuis 2023, la société s'est dotée d'un centre d'appel afin d'améliorer la relation client. Ce centre d'appel permet de répondre aux problématiques techniques en dehors des heures d'ouverture de la société.

Ce dispositif sera complété sur l'année 2024, par un service d'astreinte.

Enfin, pour répondre aux enjeux liés à l'évolution des coûts de la construction et des financements, Ouest Provence Habitat est en train de mener une réflexion pour envisager la vente d'une partie de son patrimoine au profit des locataires.

Etat des relations entre la collectivité ou le groupement actionnaire et l'Epl

II.6 - Contrats signés entre la collectivité et la société**SANS OBJET****II.7 - Avances en compte courant consenties par la collectivité à l'Epl****SANS OBJET****II.8 - Garanties d'emprunt consenties par la collectivité à l'Epl****Ville de Miramas**

N° DE CONTRAT	LIBELLÉ	PRÊTEUR	% DE GARANTIE	DURÉE EN ANNÉES	TAUX (%)	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2023
1342906	PRET CDC TERRAIN GERMAIN PLUS	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	50	3,00	14 687,35	11 401,95
1329475	PRET CDC PLUS TERRAIN GERMAIN 35 ANS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	42	3,00	1 452 376,00	926 434,80
1329519	Prêt Réhabilitation Primevères Miramas	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	35	1,10	1 267 708,00	988 815,70
5461858	CDC HESTIA PRET BOSSTER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	1,08	1 260 000,00	1 260 000,00
5461856	CDC HESTIA PLS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	80	4,03	1 344 984,00	1 344 984,00
5461855	CDC HESTIA PLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	4,03	3 755 016,00	3 755 016,00
5461857	CDC HESTIA PHARE	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	3,60	3 144 000,00	3 144 000,00

Ville de Fos sur Mer

N° DE CONTRAT	LIBELLÉ	PRÊTEUR	% DE GARANTIE	DURÉE EN ANNÉES	TAUX (%)	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2023
1336648	Prêt CDC PLS Résidence La Pinède	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	37	3,00	2 147 050,00	1 492 636,38
1342955	Prêt CDC PLS Résidence La Pinède	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	50	3,00	31 501,10	26 922,68
1370118	Prêt CDC PLS Résidence La Pinède	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	40	0,85	55 269,55	42 312,39
1336647	CDC N° 1113300 ECH 07/2008	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	37	2,00	452 785,00	294 289,55
5083634	Prêt CDC La Roquette	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	0,80	185 799,00	153 431,36
5083635	Prêt CDC La Roquette	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	0,80	150 474,00	130 465,54
5131859	CDC Le Mazet II PLUS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	1,60	772 847,00	677 300,99
5131861	CDC Le Mazet II PLAI	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,80	210 507,00	179 701,99
5131860	CDC Le Mazet II PLUS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	50	1,60	207 611,00	189 585,23
5131862	CDC Le Mazet II PLAI FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	50	0,80	55 427,00	49 323,24
5160640	CDC CHEMIN DE BOS PLAI	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,30	195 249,00	170 407,16
5160641	CDC CHEMIN DE BOS PLAI FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	50	0,30	47 534,00	42 950,35
5181105	CDC CHEMIN DES TOURBIERES PLAI	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	1,80	316 203,00	286 118,62
5181106	CDC CHEMIN DES TOURBIERES PLAI FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	50	1,80	89 366,00	83 173,77
5307975	CDC CLOS DES PIGNES PLS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	50	2,04	116 680,00	114 436,08
5307974	CDC CLOS DES PIGNES PLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	2,04	254 570,00	247 139,45
5307976	CDC CLOS DES PIGNES CPLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	2,04	263 750,00	256 051,49
5414328	CDC CLOS DES PIGNES PHB	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,00	14 000,00	14 000,00
5449539	CDC SAINT EXUPERY CPLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	4,01	126 127,00	126 127,00
5483021	CDC CLOS JOSEPHINE CPLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	4,11	315 650,00	315 650,00

Ville de Port Saint Louis du Rhône

N° DE CONTRAT	LIBELLÉ	PRÊTEUR	% DE GARANTIE	DURÉE EN ANNÉES	TAUX (%)	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2023
1150807	Prêt CDC 1150807 Nautiléa	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	40	1,60	54 198,75	41 681,30
1150808	Prêt CDC 1150808 Nautiléa	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	50	1,60	5 154,65	4 338,05

Ville d'Istres

N° DE CONTRAT	LIBELLÉ	PRÉTEUR	% DE GARANTIE	DURÉE EN ANNÉES	TAUX (%)	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2023
1368994	Prêt CDC Plus Les Micocouliers 54 Lgts	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	41	0,85	202 204,55	150 726,19
1130831	Prêt CDC Plus Les Micocouliers 54 Lgts	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	50	1,60	5 790,40	4 640,14
1130832	Prêt CDC PLAI Les Micocouliers 6 Lgts	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	40	0,30	27 559,60	18 550,80
1130838	Prêt CDC PLAI Les Micocouliers 6 Lgts	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	50	0,30	380,45	283,46
1153362	Prêt CDC 1153362 Clos du Pebro	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	2,60	2 600 966,00	2 056 102,94
1153828	Prêt CDC 1153828 Clos du Pebro	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	2,60	610 243,00	522 886,30
1154390	Prêt CDC 1154390 Clos du Pebro	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	1,80	305 301,00	231 293,03
1154391	Prêt CDC 1154391 Clos du Pebro	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	1,80	139 570,00	114 769,87
1153366	Prêt CDC 1153366 Clos du Pebro	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	1,60	586 460,00	398 662,72
1223574	Les Micocouliers PLAI compl	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	37	0,80	2 923,45	2 149,18
1368998	Prêt CDC Les Micocouliers complémentaire	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	38	0,85	21 438,60	16 801,86
1329503	Prêt CDC Le Prepau Réhabilitation	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	35	2,60	1 142 930,00	802 020,03
1329451	ISTRES PONT DE CANADEL 1	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	47	2,60	609 796,07	143 006,12
1329456	ISTRES PONT DE CANADEL	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	47	2,60	261 949,49	70 233,08
1329448	ISTRES GRANDE CONQUE	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	47	1,60	1 143 367,63	15 871,07
1329449	ISTRES GRANDE CONQUES	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	47	1,60	1 219 592,14	19 589,42
1329450	ISTRES GRANDE CONQUES	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	47	2,60	995 492,08	16 021,60
1329452	ISTRES GRANDE CONQUE	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	47	2,60	914 694,10	14 721,19
1329453	ISTRES GRANDE CONQUE	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	47	1,60	957 517,95	15 532,73
1329454	ISTRES GRANDE CONQUE	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	47	1,60	1 067 143,12	17 951,92
1329455	ISTRES GRANDE CONQUE	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	47	1,60	774 993,94	14 236,43
1329457	ISTRES PONT DE CANADEL 2	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	42	2,00	1 362 359,17	433 825,05
1329458	ISTRES ENTRESSENS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	42	3,00	2 561 877,52	920 453,43
1329466	ISTRES TRIGANCE	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	39	2,00	3 618 380,78	1 466 743,35
1329467	ISTRES TRIGANCE	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	42	1,60	455 034,35	184 122,46
1329472	ISTRES TEROULETTE 22 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	39	2,00	1 031 852,00	514 134,17
1342903	ISTRES TEROULETTE ACQ.FONCIERE 22 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	50	2,00	11 916,15	7 316,17
1329473	ISTRES TEROULETTE 8 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	42	1,60	349 037,87	173 681,27
945574	ISTRES TEROULETTE ACQU.FONCIERE 8 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	50	1,70	4 025,11	2 435,21
1329447	ISTRES PONT DE CANADEL 1	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	47	1,10	1 372 041,16	296 104,10
1343246	PRET CDC LES LAURENTINES 13 LGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	1,50	159 719,50	140 329,03
1343245	PRET CDC LES LAURENTINES 13 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	1,50	405 178,50	337 279,07
1343247	PRET CDC LES LAURENTINES 13 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	1,40	330 908,00	274 371,33
1329524	Les Magnanarelles	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	35	1,10	5 600 000,00	4 623 160,28
5130291	CDC LE PALATINIUM PLAI	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,80	1 167 007,00	1 045 601,87
5130292	CDC LE PALATINIUM PLAI FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,61	624 549,00	597 079,36
1355499	CDC LE PALATINIUM PLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	2,00	928 242,00	852 952,27
5130294	CDC LE PALATINIUM PLS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,61	1 020 302,00	975 425,89
5130289	CDC LE PALATINIUM PLUS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	1,60	3 641 050,00	3 323 942,16
5130290	CDC LE PALATINIUM PLUS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,61	2 170 850,00	2 075 369,10
5177399	CDC LOU CANTE PLUS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	1,60	3 191 318,00	2 969 801,63
5177400	CDC LOU CANTE PLUS Foncier	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,55	1 343 814,00	1 295 165,31
5177401	CDC LOU CANTE PLAI	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,80	792 850,00	726 849,71
5177402	CDC LOU CANTE PLAI Foncier	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,55	268 224,00	258 513,77
5177403	CDC LOU CANTE PLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	2,11	265 804,00	249 507,75
5177404	CDC LOU CANTE PLS Foncier	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,55	235 470,00	226 945,52
5181108	CDC DOMAINE DE VERT PRE PLAI	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,80	1 170 909,00	1 073 437,46
5181109	CDC DOMAINE DE VERT PRE PLAI Foncier	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,33	552 443,00	530 433,79
5181110	CDC DOMAINE DE VERT PRE PLUS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	1,60	1 347 605,00	1 254 064,79
5181111	CDC DOMAINE DE VERT PRE PLUS Foncier	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,33	1 066 543,00	1 024 052,17
5231391	CDC AMETIS ZAC COGNETS PLAI	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,81	1 915 113,00	1 795 037,31
5231390	CDC AMETIS ZAC DES COGNETS PLAI FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,51	945 910,00	919 483,34
5231389	CDC AMETIS ZAC DES COGNETS PLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	2,11	394 394,00	376 274,60
5231388	CDC AMETIS ZAC DES COGNETS PLS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,51	769 832,00	748 324,58
5231393	CDC AMETIS ZAC DES COGNETS PLUS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	1,60	4 086 913,00	3 873 919,77
5231392	CDC AMETIS ZAC DES COGNETS PLUS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,51	2 498 483,00	2 428 680,84
5371622	PRET CDC REHAB. MAGNANARELLES ECO PRET	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	25	0,25	2 163 000,00	2 079 047,52
5371623	PRET CDC REHAB. MAGNANARELLES ECO PRET CPLTAIRE	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	25	0,46	1 444 000,00	1 389 364,96
5342063	PRET CDC REHAB. MAGNANARELLES PHBB	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	30	0,00	755 000,00	755 000,00
5412562	CDC AMETIS ZAC DES COGNETS PHB	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,00	297 500,00	297 500,00
5414327	CDC LOU CANTE PHB	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,00	252 000,00	252 000,00
5449530	CDC SAINT EXUPERY PLAI	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	2,80	717 312,00	717 312,00
5449531	CDC SAINT EXUPERY PLAI FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	80	3,57	532 444,00	532 444,00
5449528	CDC SAINT EXUPERY PHB	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,00	639 000,00	639 000,00
5449529	CDC SAINT EXUPERY PRET BOSSTER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,02	1 065 000,00	1 065 000,00

Métropole Aix Marseille Provence

N° DE CONTRAT	LIBELLÉ	PRÊTEUR	% DE GARANTIE	DURÉE EN ANNÉES	TAUX (%)	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2023
1368994	Prêt CDC Plus Les Micocouliers 54 Lgts	CDC - CAISSE DEPOTS	95,00	41	0,85	3 841 886,45	2 863 797,61
1130831	Prêt CDC Plus Les Micocouliers 54 Lgts	CDC - CAISSE DEPOTS	95,00	50	1,60	110 017,60	88 162,73
1130832	Prêt CDC PLAI Les Micocouliers 6 Lgts	CDC - CAISSE DEPOTS	95,00	40	0,30	523 632,40	352 465,19
1130838	Prêt CDC PLAI Les Micocouliers 6 Lgts	CDC - CAISSE DEPOTS	95,00	50	0,30	7 228,55	5 385,65
1342955	Prêt CDC PLS Résidence La Pinède	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	3,00	315 011,00	269 226,84
1370118	Prêt CDC PLS Résidence La Pinède	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	0,85	552 695,50	423 123,91
1153362	Prêt CDC 1153362 Clos du Pebro	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	2,60	2 600 966,00	2 056 102,94
1153828	Prêt CDC 1153828 Clos du Pebro	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	2,60	610 243,00	522 886,30
1154390	Prêt CDC 1154390 Clos du Pebro	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	1,80	305 301,00	231 293,03
1154391	Prêt CDC 1154391 Clos du Pebro	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	1,80	139 570,00	114 769,87
1150807	Prêt CDC 1150807 Nautiléa	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	1,60	541 987,50	416 813,01
1150808	Prêt CDC 1150808 Nautiléa	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	1,60	51 546,50	43 380,46
1193947	Prêt CDC La Poste	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	50	0,80	7 638,00	5 942,81
1193943	Prêt CDC La Poste	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,80	129 023,00	92 613,00
1153366	Prêt CDC 1153366 Clos du Pebro	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	1,60	586 460,00	398 662,72
1223574	Les Micocouliers PLAI compl	CDC - CAISSE DEPOTS	95,00	37	0,80	55 545,55	40 834,41
1368998	Prêt CDC Les Micocouliers complémentaire	CDC - CAISSE DEPOTS	95,00	38	0,85	407 333,40	319 235,40
1342971	Prêt CDC La Cour des Aires Cornillon	CDC - CAISSE DEPOTS	95,00	40	2,90	242 679,40	194 149,04
1342969	Prêt CDC La Cour des Aires Cornillon	CDC - CAISSE DEPOTS	95,00	40	2,90	230 012,10	184 169,71
1342970	Prêt CDC La Cour des Aires Cornillon	CDC - CAISSE DEPOTS	95,00	50	2,90	87 337,30	74 975,92
1342906	PRET CDC TERRAIN GERMAIN PLUS	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	3,00	146 873,50	114 019,48
254249	ISTRES PONT DE CANADEL 1	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	37	2,52	1 576 880,04	0,00
254297	ISTRES PONT DE CANADEL 1	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	37	2,52	1 443 816,13	0,00
254593	ISTRES PONT DE CANADEL 1	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	37	2,52	1 043 037,42	51 043,31
254124	ISTRES PONT DE CANADEL 1	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	37	0,90	1 576 880,04	0,00
1342903	ISTRES TEROULETTE ACQ.FONCIERE 22 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	2,00	119 161,45	73 161,68
945574	ISTRES TEROULETTE ACQU.FONCIERE 8 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	1,70	40 251,08	24 352,06
1342942	CDC N° 1113300 FONCIER ECH 07/2058	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	50	2,00	473 046,00	384 741,21
1343246	PRET CDC LES LAURENTINES 13 LGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	1,50	159 719,50	140 329,03
1343245	PRET CDC LES LAURENTINES 13 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	1,50	405 178,50	337 279,07
1343247	PRET CDC LES LAURENTINES 13 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	1,40	330 908,00	274 371,33
5083634	Prêt CDC La Roquette	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	0,80	185 799,00	153 431,36
5083635	Prêt CDC La Roquette	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	50	0,80	150 474,00	130 465,54
1355485	Prêt CDC Le Baou	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	1,50	59 400,00	52 556,44

Ville de Grans

N° DE CONTRAT	LIBELLÉ	PRÊTEUR	% DE GARANTIE	DURÉE EN ANNÉES	TAUX (%)	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2023
5225686	CDC LOU DOUGAN CPLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	2,11	285 100,00	267 620,72
5225687	CDC LOU DOUGAN PLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	2,11	306 900,00	288 084,20
5225688	CDC LOU DOUGAN PLS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	50	2,11	198 000,00	189 878,51

Ville de Cornillon Confoux

N° DE CONTRAT	LIBELLÉ	PRÊTEUR	% DE GARANTIE	DURÉE EN ANNÉES	TAUX (%)	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2023
1342971	Prêt CDC La Cour des Aires Cornillon	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	40	2,90	12 772,60	10 218,37
1342969	Prêt CDC La Cour des Aires Cornillon	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	40	2,90	12 105,90	9 693,14
1342970	Prêt CDC La Cour des Aires Cornillon	CDC - CAISSE DEPOTS	5,00	50	2,90	4 596,70	3 946,10
1355485	Prêt CDC Le Baou	CDC - CAISSE DEPOTS	50,00	40	1,50	59 400,00	52 556,44

Ville de Lançon de Provence

N° DE CONTRAT	LIBELLÉ	PRÊTEUR	% DE GARANTIE	DURÉE EN ANNÉES	TAUX (%)	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2023
5402118	CDC PATIO DE PIERRE PLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	3,11	930 430,00	930 430,00
5402119	CDC PATIO DE PIERRE PLS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	80	3,11	1 090 888,00	1 090 888,00
5402116	CDC PATIO DE PIERRE PLUS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	2,60	732 421,00	732 421,00
5402120	CDC PATIO DE PIERRE CPLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	3,11	933 949,00	933 949,00
5402117	CDC PATIO DE PIERRE PLUS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	80	2,60	482 312,00	482 312,00
5402121	CDC PATIO DE PIERRE PHB	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,00	234 000,00	234 000,00
5402115	CDC PATIO DE PIERRE PRET BOOSTER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	1,13	540 000,00	540 000,00
5449534	CDC SAINT EXUPERY PLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	4,01	337 664,00	337 664,00
5449535	CDC SAINT EXUPERY PLS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	80	3,57	644 407,00	644 407,00
5449532	CDC SAINT EXUPERY PLUS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	3,60	3 225 067,00	3 225 067,00
5449533	CDC SAINT EXUPERY PLUS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	80	3,57	2 638 779,00	2 638 779,00
5483019	CDC CLOS JOSEPHINE PLS	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	4,11	229 702,00	229 702,00
5483020	CDC CLOS JOSEPHINE PLS FONCIER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	80	4,11	374 648,00	374 648,00
5483017	CDC CLOS JOSEPHINE PHB	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	40	0,00	45 000,00	45 000,00
5483018	CDC CLOS JOSEPHINE PRET BOSSTER	CDC - CAISSE DEPOTS	100,00	60	3,10	75 000,00	75 000,00

Conseil Départemental

N° DE CONTRAT	LIBELLÉ	PRÊTEUR	% DE GARANTIE	DURÉE EN ANNÉES	TAUX (%)	CAPITAL	ENCOURS AU 31/12/2023
1342955	Prêt CDC PLS Résidence La Pinède	CDC - CAISSE DEPOTS	45,00	50	3,00	283 509,90	242 304,16
1370118	Prêt CDC PLS Résidence La Pinède	CDC - CAISSE DEPOTS	45,00	40	0,85	497 425,95	380 811,51
1150807	Prêt CDC 1150807 Nautiléa	CDC - CAISSE DEPOTS	45,00	40	1,60	487 788,75	375 131,71
1150808	Prêt CDC 1150808 Nautiléa	CDC - CAISSE DEPOTS	45,00	50	1,60	46 391,85	39 042,41
1342906	PRET CDC TERRAIN GERMAIN PLUS	CDC - CAISSE DEPOTS	45,00	50	3,00	132 186,15	102 617,53
1342903	ISTRES TEROULETTE ACQ.FONCIERE 22 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	45,00	50	2,00	107 245,31	65 845,51
945574	ISTRES TEROULETTE ACQU.FONCIERE 8 LOGTS	CDC - CAISSE DEPOTS	45,00	50	1,70	36 225,97	21 916,85

III. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE

Les sociétés affiliées où Ouest Provence Habitat détient une part du capital :

- *SAC Territoires Sud Habitat*

Il s'agit d'une société de coordination dont Ouest Provence Habitat est cofondatrice avec 2 autres sociétés (Grand Delta et Axedia). En 2023, cette société a poursuivi son développement et accueille désormais 5 Sociétés.

Montant de la participation au titre de 2023 : **10 000 €**

Nombre de parts : 10 parts comme tous les associés, d'une valeur nominale de 1.000 €. Au 31/12/2023, le capital variable était composé de 4.000 parts représentant un capital de 40 000 €. S'agissant d'une société anonyme coopérative, chaque associé dispose d'une voix quelle que soit la taille de son patrimoine

Les 3 représentants permanents de la Ouest Provence Habitat sont :

- ✓ François BERNARDINI
- ✓ Frédéric VIGOUROUX
- ✓ René RAIMONDI

Motivation de l'adhésion : la loi ELAN a imposé aux bailleurs de moins de 12 000 logts de fusionner ou d'être contrôlés par une entité dépassant ce seuil. La SAC Territoires Sud Habitat permet à Ouest Provence Habitat de garder son indépendance et sa gestion par les représentants des collectivités actionnaires.

- *SEM Pôle Aéronautique Istres Etang de Berre*

La société a pour objet d'accompagner la mise en œuvre des politiques publiques en matière de développement économique, touristique (de loisirs ou industriel) de diversification du pôle aéronautique Istres-Etang de Berre.

Montant de la participation au titre de 2023 : **776.080 €**

Nombre de parts : 89 actions sur les 2.612 actions, soit 3.4% du capital de la SEM Pôle Aéronautique

Motivation de l'adhésion : Initialement constituée en SPL, la société « Pôle Aéronautique » a souhaité, en 2018, faire évoluer son statut en se transformant en société d'économie mixte.

La CDC et la Caisse d'Epargne ont été initialement sollicitées pour participer à une augmentation de capital et ont confirmé leur intérêt pour ce projet. Les processus décisionnels de la CDC ne lui permettant pas d'apporter une réponse positive compatible avec les délais opérationnels, elle a donc sollicité la participation de Ouest Provence Habitat qui a alors acquis

Cette action a été sécurisée par l'engagement de la CDC et la Caisse d'Epargne du rachat des parts de OPH au plus tard en 2022.

Le rachat des actions a été réalisé en début d'année 2023.

Aujourd'hui, Ouest Provence Habitat reste propriétaire des actions acquis lors de l'augmentation de capital réalisé par la SEM Pôle Aéronautique en 2022.

IV. PARTICIPATIONS A DES GROUPEMENTS D'INTERET ECONOMIQUE

Néant

V. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE

V.1 - Evolutions statutaires

a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

Néant

b - Historique des 5 dernières années

Date de l'assemblée générale extraordinaire	15 avril 2019
Objet de la modification	Augmentation du capital social de 260.880€
Date de l'assemblée générale extraordinaire	24 juin 2022
Objet de la modification	Augmentation du capital social de 77.120€

V.2 - Evolutions de l'actionnariat

a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année

Aucun mouvement n'a été enregistré sur l'année 2023.

Au 31 décembre 2023, la répartition du capital social est la suivante :

	Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en €	%
	Collectivités territoriales			
1	Métropole Aix Marseille Provence	65 961	1 055 376 €	33,76%
2	Ville d'Istres	25 862	413 792 €	13,24%
3	Ville Miramas	14 721	235 536 €	7,53%
4	Ville de Fos sur Mer	9 109	145 744 €	4,66%
5	Ville de Port SaintLouis du Rhone	5 088	81 408 €	2,60%
6	Ville de Grans	2 523	40 368 €	1,29%
7	Ville de Cornillon Confoux	814	13 024 €	0,42%
	Total	124 078	1 985 248 €	63,51%
	Autres que Collectivités territoriales			
8	Caisse des Dépôts et Consignations	70 804	1 132 864 €	36,24%
9	Action Logement	300	4 800 €	0,15%
10	BPPC	62	992 €	0,03%
11	Société des Avions Dassault	30	480 €	0,02%
12	FRANPART	30	480 €	0,02%
13	BNP	30	480 €	0,02%
14	Crédit Lyonnais de Développement Economique	30	480 €	0,02%
15	Caisse d'Epargne	10	160 €	0,01%
16	Monsieur Jean Michel LOPES	1	16 €	0,00%
	Total	71 297	1 140 752 €	36,49%
	Total	195 375	3 126 000 €	100,00%

b - Historique des 5 dernières années

Date de l'opération	Nature de l'opération	Modalités de l'opération
2019	Augmentation de capital	Métropole AMP + 16.306 actions
2021	Transfert d'une action	De Mme GERIMAUX à M. LOPES
2022	Transfert de 300 actions	Du CIL à Action Logement
2022	Augmentation de capital	Métropole AMP + 4.818 actions Banque Populaire + 2 actions

VI. BILAN DE GOUVERNANCE

Le Président du conseil d'administration veille à ce que les administrateurs disposent tous d'un dossier dont le contenu est suffisamment précis, pédagogique et complet pour que les dispositions se fassent en bonne connaissance de vote. Il veille à ce qu'un débat libre puisse s'exprimer dans les conseils. Les procès-verbaux en témoignent.

VI.1 - Réunions du conseil d'administration

		21/02/2023	30/05/2023	27/10/2023	19/12/2023
AMP	BERNARDINI FRANCOIS		1	1	1
AMP	VIGOUROUX FREDERIC	1		1	1
AMP	RAIMONDI RENE	1	1		1
Istres	BRAHMIA NABILA	1	1		1
Istres	GEFFRAULT LOIC	1	1	1	1
Miramas	BAUDOUX JACQUES	1	1	1	1
Fos Sur Mer	PASCALE BREMOND	1	1	1	1
Petits Porteurs	ALVAREZ MARTIAL				
CDC	BOUBAKEUR AIBOUT	1			1
Caisse d'Epargne	VELAY DOMINIQUE	1	1	1	
	JEAN-MICHEL LOPES			1	
		8	7	7	8

VI.2 - Réunions de l'assemblée générale

		AG du 25 juin 2024	
		Présent	Pouvoir
AMP	François BERNARDINI	XX	
Ville d'Istres	Nabila BRAHMIA		
Ville de Miramas	Frédéric VIGOUROUX	XX	
Ville de Fos sur Mer	Pascale BREMOND		
Ville de Port St Louis	Martial ALVAREZ		XX
Ville de Grans	Claudette PAGE		
Ville de Cornillon	Marc RUMELLO		

VI.3 - Informations sur la rémunération des repré

Le Président de Ouest Provence Habitat ne perçoit au titre de sa fonction ni rémunération, ni avantage en nature.

Le Directeur Générale de Ouest Provence Habitat ne perçoit au titre de sa fonction ni rémunération, ni avantage en nature.

L'assemblée générale du 30 juin 2015 a mis en place la distribution de jetons de présence aux Administrateurs

Cette disposition a été confirmée par l'Assemblée Générale du 24 juin 2022.

Conformément aux dispositions du code du commerce, le Conseil d'Administration a réparti ces jetons de présence aux administrateurs présents aux différentes instances, à savoir notamment : Conseil d'Administration, Commission d'Attribution des Logements, Commission d'Appel d'Offres et Commission d'impayés.

VI.4 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

a - Principaux risques et incertitudes

Il n'est ici traité que des principaux risques auxquels Ouest Provence Habitat est confrontée.

Modification de la gouvernance : la loi ELAN a imposé aux bailleurs d'un patrimoine de moins de 12 000 logements de se regrouper ou d'être absorbé par un bailleur ou un groupe de bailleurs dont la taille est supérieure à ce seuil.

Les conseils municipaux et le conseil Métropolitain puis le conseil d'administration a autorisé Ouest Provence Habitat à créer la société de coordination Territoires Sud Habitat avec 3 autres sociétés immobilières pour respecter les obligations légales tout en préservant le contrôle de Ouest Provence habitat par les collectivités actionnaires. Les administrateurs font un point régulier en conseil d'administration pour s'assurer que Territoires Sud Habitat conserve agrément ministériel, tant dans le nombre total de logements cumulé, que dans la réalité des fonctions que la loi fixe aux sociétés de coordination.

Cessation de paiement : chaque conseil d'administration reçoit un point sur l'évolution mensuelle de la trésorerie.

Chute des revenus : chaque conseil d'administration reçoit des tableaux de bord qui suivent la vacance financière et les impayés avec la distinction des locataires partis et présents.

Engagement d'une opération immobilière : Chaque opération immobilière est présentée au conseil a différent stade d'avancement :

Stade faisabilité – Validation d'un budget d'étude

Stade projet – présentation détaillée de l'opération

Stade engagement -validation du budget définitif de l'opération

Mise en jeu de la sécurité des personnes et des biens : Ouest Provence Habitat dispose de contrats d'entretien pour tous les équipements imposés par les textes juridiques. Les agents de proximité établissent régulièrement des fiches de contrôles sécurité sur tout le patrimoine.

b - Contrôle interne

Aux termes des articles 17 de la loi « Sapin 2 » n°2016-1691 du 9 décembre 2016, toutes les sociétés dont l'effectif comprend au moins cinq cents salariés, et dont le chiffre d'affaires ou le chiffre d'affaires consolidé est supérieur à 100 millions d'euros sont tenues de prendre les mesures destinées à prévenir et à détecter la

commission, en France ou à de faits de corruption ou de trafic d'influence. L'article 5 de la même loi prévoit en outre, le cas échéant, un contrôle de l'Agence Française Anticorruption (AFA).

Ouest Provence Habitat n'est donc pas concernée par ces dispositions.

Elle a toutefois mis en place de mesures pour limiter le risque de corruption ou de trafic :

- La société a mis en place depuis 2006 un règlement interne des procédures d'achat, qui a fait l'objet d'une validation par le Conseil d'Administration, respectant les règles de la commande publique. Cette procédure est mise à jour régulièrement pour tenir compte de l'évolution de l'environnement juridique.
- Les comptes sont examinés chaque année par le Commissaire aux Comptes et il remet aux actionnaires son rapport d'analyse.
- La Fédération des EPL examine annuellement la situation financière de la société et le rendu est présenté en conseil d'Administration
- La société s'est attachée à mettre en place une cohérence dans les répartitions des missions et responsabilités dans le process d'achat avec une homogénéité des pratiques entre services. Elle a organisé un circuit des dépenses afin de séparer l'ordonnateur du payeur permettant ainsi d'assurer le contrôle du paiement de ses fournisseurs.

Le dossier administratif est actualisé tous les ans pour tous les comptes bancaires avec uniquement la signature du Président Directeur général ou du Directeur Général Délégué.

Audits réalisés sur l'année 2023

a. **Audit sur la procédure d'achat**

L'audit a porté sur :

- L'analyse de notre guide de procédure d'achat
- Sur l'analyse d'un échantillonnage de 8 marchés passé par la société, portant sur l'ensemble des seuils.

A l'issu de cet audit, aucun dysfonctionnement n'a été mis en avant.

A noter, l'audit a mis en avant une cohérence dans la répartition des missions et des responsabilités dans le processus d'achat avec une homogénéité des pratiques entre services.

b. **Audit sur la procédure d'attribution des logements**

Cet audit a porté sur :

- Le processus et le déroulement des attributions
- Sur l'analyse d'un échantillonnage de plusieurs dossiers passé en CAL entre 2020 et 2022.
- L'analyse du règlement actuel de notre CAL, afin de le mettre à jour (en particulier la mise en place d'une CALEOL)

Cet audit a permis de mettre en avant plusieurs pistes d'amélioration (stockage sécurisé des dossiers / mise en place d'un logiciel dédié)

L'analyse de l'échantillonnage n'a relevé aucune anomalie et a souligné le respect des règles d'attribution des logements sociaux.

c - Contrôles externes

Les SEM sont les entreprises les plus contrôlées de France. Aux contrôles des sociétés anonymes (ex : obligation d'avoir un Commissaire aux Comptes qui analyse et certifie les comptes ainsi que l'examen par celui-ci de toute convention passée entre Ouest Provence Habitat et un de ses actionnaires), Ouest Provence Habitat est soumise au contrôle de la collectivité locale actionnaire, du préfet sur les actes engageant cette collectivité, de la Chambre Régionale des Comptes, de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS). Tous les procès-verbaux des conseils d'administration sont transmis à la Préfecture pour un contrôle à posteriori. Il n'y a eu aucune remarque de la Préfecture suite à ces transmissions.

Le tableau récapitule les contrôles exercés au cours de l'exercice 2023 :

Contrôle	Date	Remarques formulées
Chambre régionale des comptes		
Services fiscaux		
Inspection générale des finances		
Mission interministérielle d'inspection du logement social		
URSSAF	12/07/2023	La vérification a montré une insuffisance de cotisation à la CSG/CRDS de 1.765€. La société a bénéficié d'un droit à l'erreur, les majorations de retard n'ont pas été appliquées (article R243-14 du code de la Sécurité Sociale).
Autres : ...		

VII. ANNEXE 1

VII.1 - Chiffres clés de la filiale ou de la société affiliée **TERRITOIRES SUD HABITAT**

Forme juridique	Société coopérative de coordination à capital variable
Dénomination sociale	Territoires sud habitat
Métiers	Logement
Objectifs et stratégie pour le territoire	Conserver la gestion de OPH par ses collectivités actionnaires et soutenir son développement
Date de création : Date de mise en exploitation :	18 Aout 2021
Montant de la participation	Montant du capital détenu : 10 000 €
	% de détention du capital : 20%
Chiffres clés financiers	Total bilan : 47.922 €
	Total endettement financier : 0 €
	Résultat net 2023 : 4.485 €
	(Avance en compte courant de la Sem) : 0 €
	(Augmentation de capital) : 0 €
Nom des représentants de OPH	François BERNARDINI Frédéric VIGOUROUX René RAIMONDI
Commentaires éventuels	Il n'y a pas de contentieux. Le principal risque est la perte d'agrément, soit parce qu'elle ne remplirait pas ses missions soit par le départ d'associés entraînant un cumul de logement inférieur à 12 000 logts

VII.2 - Chiffres clés de la filiale ou de la société AERONAUTIQUE ISTRES ETANG DE BERRE

Forme juridique	Société d'Economie Mixte
Dénomination sociale	Pole Aéronautique
Métiers	Aménagement de terrain et location de bâtiments industriels
Objectifs et stratégie pour le territoire	accompagner la mise en œuvre des politiques publiques en matière de développement économique, touristique (de loisirs ou industriel) de diversification du pôle aéronautique Istres-Etang de Berre.
Date de création	27 Aout 2015
Montant de la participation	Montant du capital détenu : 776.080 € (89 actions de 8.720 €)
	% de détention du capital : 3.4%
Chiffres clés financiers	Total bilan : 31 502 848 €
	Total endettement financier : 11 957 244 e
	Résultat net 2023 : - 1 109 937 €
	(Avance en compte courant de la Sem) Sans objet
	(Augmentation de capital) Sans objet
Nom du représentant OPH	Alain RUIZ
Commentaires éventuels	Risques et contentieux ---