

**Rapport du mandataire de la Métropole Aix Marseille Provence au sein de la SOCIETE
D'ECONOMIE MIXTE OUEST PROVENCE HABITAT
Année 2023**

Rappel du contexte

Conformément à l'article L.1524-51 du code général des collectivités territoriales, les représentants de la Métropole Aix Marseille Provence au conseil d'administration de la SOCIETE d'ECONOMIE MIXTE OUEST PROVENCE HABITAT présentent un rapport écrit devant le conseil métropolitain.

Ce rapport, objet de la délibération, a pour objectif :

- de renforcer l'information de la collectivité territoriale ou du groupement actionnaire et de ses élus ;
- pour les représentants nommés au sein du conseil ou de l'assemblée de rendre compte de la manière dont ils exécutent leur mandat ;
- de renforcer le contrôle analogue en particulier pour les SPL ;
- de s'assurer que la société SOCIETE d'ECONOMIE MIXTE OUEST PROVENCE HABITAT agit en conformité avec les positions et les actions engagées par la Métropole Aix Marseille Provence.

SOMMAIRE

I. Présentation de la société.....	3
I.1 - Fiche récapitulative	3
I.2 - Patrimoine.....	3
I.3 - Répartition du capital social	4
I.4 - La gouvernance.....	4
<i>a - Composition du Conseil d'Administration</i>	<i>4</i>
<i>b - Les représentants à l'assemblée spéciale.....</i>	<i>5</i>
<i>c - Les représentants à l'assemblée générale</i>	<i>5</i>
II. Principales activités, opérations de l'année écoulée et situation financière de la société	5
II.1 - Principales opérations de l'année 2023.....	5
II.2 - Les loyers	5
<i>a - Qualité de services rendus aux locataires</i>	<i>6</i>
<i>b - Traitement des demandes d'interventions</i>	<i>6</i>
<i>c - Entretien du patrimoine</i>	<i>6</i>
II.3 - Situation financière de la société	6
II.4 - Présentation du chiffre d'affaires.....	7
<i>a - Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité</i>	<i>7</i>
<i>b - Répartition du chiffre d'affaires par catégorie de clients</i>	<i>8</i>
II.5 - Perspectives de développement	8
II.6 - Contrats signés avec la Métropole.....	8
II.7 - Avances en compte courant consenties par la Métropole	8
II.8 - Garanties d'emprunt consenties par la Métropole.....	9
III. Etat des prises de participation - Situation du groupe.....	9
IV. Participations à des groupements d'intérêt économique	10
V. Evolutions statutaires et de l'actionnariat intervenues dans l'année	11
V.1 - Evolutions statutaires	11
<i>a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année.....</i>	<i>11</i>
<i>b - Historique des 5 dernières années</i>	<i>11</i>
V.2 - Evolutions de l'actionnariat	11
<i>a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année</i>	<i>11</i>
VI. Bilan de gouvernance.....	11
VI.1 - Réunions du conseil d'administration.....	12
VI.2 - Réunions de l'assemblée générale.....	12
VI.3 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité	12
VI.4 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société	12
<i>a - Principaux risques et incertitudes.....</i>	<i>12</i>
<i>b - Contrôle interne</i>	<i>13</i>
<i>c - Contrôles externes.....</i>	<i>14</i>
VII. Annexe	14
VII.1 - Chiffres clés de la filiale ou de la société affiliée TERRITOIRES SUD HABITAT	14
VII.2 - Chiffres clés de la filiale ou de la société affiliée SEM POLE AERONAUTIQUE ISTRES ETANG DE BERRE	15

I. PRESENTATION DE LA SOCIETE

I.1 - Fiche récapitulative

Dénomination de la société	SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE OUEST PROVENCE HABITAT
Siège social	2 rue Clément Trouillard 13800 ISTRES
Date de création	22 décembre 1972
Secteur d'activité / métier	Construction et gestion de logements conventionnés, Construction et gestion ou la vente de logements non conventionnés, Construction et gestion ou la vente de locaux d'activité.
Organisation de la gouvernance	Société à conseil d'administration
Objet social	Article 3 des statuts : - 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 ; - 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 ; - 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 ; - 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 ; - 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.
Président Directeur général	François BERNARDINI
Vice-Président	Frédéric VIGOUROUX
Directeur général délégué	Alain RUIZ
Commissaire aux comptes et date de nomination	FCN – Expertise Audit Conseil - 2020
Nombre de salariés	19

I.2 - Patrimoine

La société gère au total 1466 biens répartis sur les différents territoires municipaux, Istres 1 100, Miramas 184, Fos sur Mer 115, Port Saint Louis du Rhône 14, Cornillon Confoux 6, Lançon de Provence 36, Grans 11. En 2014 le nombre de logements était de 874 et a évolué progressivement à 1 187 en 2019 puis 1 255 en 2020, 1 267 en 2021, 1 301 en 2022 et 1 466 en 2023.

I.3 - Répartition du capital social

Actionnaires	Nombre d'actions	Capital en €	%
Capital public			
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%
Capital privé			
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.4 - La gouvernance

a - Composition du Conseil d'Administration

Administrateurs	Sièges	Représentants	Echéance des mandats
Public			
Métropole Aix-Marseille-Provence	3	François BERNARDINI (PDG) Frédéric VIGOUROUX (vice president) René RAIMONDI	Mandat électif
Ville d'Istres	2	Loïc GEFFRAULT 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 Confoux	1 2 places de censeurs pour Grans et Cornillon Confoux	Martial ALVAREZ Claudette PAGE Marc RUMELLO	Mandat électif
Privé			
Caisse des Dépôts et Consignations	1	Boubakeur AIBOUT	AGO s/comptes 31/12/2027
Caisse d'Épargne	1	Dominique VELAY	AGO s/comptes 31/12/2024
Jean-Michel LOPES	1		AGO s/comptes 31/12/2027
XXXXXX	1	A définir	

b - Les représentants à l'assemblée spéciale

Collectivités	Représentants à l'assemblée spéciale
Ville de Port St Louis du Rhône	Martial ALVAREZ
Ville de Grans	Claudette PAGE
Ville de Cornillon Confoux	Marc RUMELLO

c - Les représentants à l'assemblée générale

Collectivités	Représentants à l'assemblée générale
Métropole Aix-Marseille-Provence	François BERNARDINI
Ville d'Istres	Nabila BRAHMIA
Ville de Miramas	Frédéric VIGOUROUX
Ville de Fos sur Mer	Pascale BREMOND
Ville de Port St Louis du Rhône	Martial ALVAREZ
Ville de Grans	Christine HUGUES
Ville de Cornillon Confoux	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 :

En 2023, la société a livré quatre opérations locatives :

- Le 16/03/2023 : La résidence Autonomie Hestia à Miramas - 84 logements ;
- Le 09/05/2023 : Le clos Joséphine à Fos sur Mer – 5 logements ;
- Le 12/09/2023 : Istra collectifs à Istres – 73 logements ;
- Le 12/12/2023 : 5-10 Impasse Pasteur à Grans – 3 Logements.

2. Opérations en cours de chantier :

Une dizaine d'opérations sont en cours de chantier sur les territoires des villes d'Istres, Fos sur mer, Mallemort, Charleval.

3. Opérations à l'étude :

Proposition à la place du tableau détaillé : Sept d'opérations sont à l'étude sur les territoires des villes d'Istres, Fos sur mer et Grans.

II.2 - Les loyers

Augmentation annuelle (au 1er janvier 2023) :

La loi ALUR a institué pour les SEM, la révision des loyers sur la variation de l'indice de l'IRL du 2ième trimestre. Pour limiter l'impact de l'inflation sur le budget des ménages, la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prévoyait certaines mesures, dont la mise en place d'un « bouclier loyer ». Ce bouclier, destiné à plafonner la hausse annuelle des loyers à 3,5% maximum, a été mis en place depuis mi-2022, jusqu'au premier trimestre 2024.

Le conseil d'Administration du 27 octobre 2023 a décidé de revaloriser les loyers de 3.50% pour l'année 2024 sur l'ensemble des groupes sauf pour les résidences « Istria » et « le Patio de Pierre ».

Cette revalorisation permettra de maintenir le niveau d'entretien et d'investissement réalisé sur le parc et de compenser en partie l'impact de la RLS.

a - Qualité de services rendus aux locataires

- Renouveau 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.

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.

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 la société

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 (Dégrèvement TFPB compris)	-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 (hors dégrèvement TFPB)	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 (Logement social)	Secteur non agréé (Logement 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.

La réparation du chiffre d'affaires ne concerne que des clients en compte propre (activité agréée et non agréée).

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/absorption de la SEM 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 (opérations d'accession) 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.

II.6 - Contrats signés avec la Métropole

Aucun contrat signé.

II.7 - Avances en compte courant consenties par la Métropole

Aucune avance en compte courant consentie.

II.8 - Garanties d'emprunt consenties par la Métropole

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

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, en novembre 2020, avec 2 autres sociétés (Grand Delta et Axedia).

En 2023, cette société a poursuivi son développement et accueille désormais 5 Sociétés, dont depuis 2022, la SEGIMA et la SEM de Mallemort.

Montant de la participation au titre de 2023 : 10 000 € soit 1/4 du capital

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 Société 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 et du groupement 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.

En 2019, la Caisse des Dépôts et Consignations 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 89 actions à la valeur nominale de 8 720€.

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

Le rachat des actions a été réalisé au 31/03/2023 pour un montant de 2 312 600€, réparti pour chaque acquéreur en 155 actions d'une valeur de 7 460€ par action.

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

- **Titres participatifs**

Pour permettre son développement, construction et acquisition de 888 logements sur 10 ans, tout en poursuivant la réhabilitation et le bon niveau d'entretien de son patrimoine, la SEM OPH s'est engagée dans la démarche de souscription à des titres participatifs proposée par la Banque des territoires. L'émission des titres participatifs a été effectuée pour un montant de 2 850 000€. Au 31/12/2023 la rémunération de ces titres s'élève à 51 015€.

Filiales	Capital K€	Réserves + report à nouveau avant affectation des résultats	Valeur brute des actions détenues	Prêts et avances de la SEM OPH	Cautions par SEM OPH	CA HT	Résultat 2022	Résultat 2023
SAC Territoires Sud Habitat	40	0	10	0	0	8	-1	-4
SEM Pôle aéronautique	22 777	-5 743	776	0	0	1 143	-1 262	-1 110

IV. PARTICIPATIONS A DES GROUPEMENTS D'INTERET ECONOMIQUE

Aucune participation.

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

V.1 - Evolutions statutaires

a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

Aucune modification statutaire n'est intervenue en 2023.

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.

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.

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 représentants de la collectivité

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

Le Directeur Général 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 d'un montant de 300€ versée aux Administrateurs.

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

Conformément aux dispositions du code de 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 l'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 d'administration à différents stades 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 3 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 processus 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

1. 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'issue 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.

2. 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 :

- Assurer un stockage sécurisé des dossiers en étude et envisager la digitalisation des dossiers locataires afin de conserver l'ensemble des documents ;
- Le recours à un logiciel métier pour la gestion des demandes de logement et ces CAL, soit à travers le logiciel HOMERE soit par l'acquisition d'un logiciel spécifique ;
- Assurer à travers soit un logiciel dédié soit un tableur Excel, la traçabilité des demandes de pièce complémentaire.

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

Un contrôle URSSAF a eu lieu le 12 juillet 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).

VII. ANNEXE

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 la SEM OPH par ses 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 €
Représentants de la SEM 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 logements

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

Forme juridique	Société d'Economie Mixte
Dénomination sociale	SEM Pôle Aéronautique Istres Etang de Berre
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 capital détenu : 3.4%
Chiffres clés financiers	Total bilan : 31 502 848 €
	Total endettement financier : 11 957 244€
	Résultat net 2023 : - 1 109 937 €
	(Avance en compte courant de la SEM) Sans objet
	(Augmentation de capital) Sans objet
Représentant de la SEM OPH	Alain RUIZ
Commentaires éventuels	Risques et contentieux