



2025

RAPPORT DE GESTION

HABITAT Hauts-de-France

■ INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIONNARIAT

La gouvernance d'HABITAT Hauts-de-France ESH s'exerce depuis 2005 à travers un actionnariat de référence composé de SORIMMO, la VILLE DE CALAIS et la coopérative NOTRE COTTAGE (agrément renouvelé par arrêté ministériel en date du 03/09/2005).

Répartition de l'actionnariat de référence d'HABITAT Hauts-de-France ESH au 31/12/2025 :

- SORIMMO 65,32% / La VILLE DE CALAIS 8,06% / NOTRE COTTAGE 8,02%.

Il n'est pas proposé aux salariés de participer au capital au regard de la réglementation spécifique applicable aux organismes HLM.

■ INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE HABITAT HAUTS-DE-FRANCE

Au 31/12/2025, HABITAT Hauts-de-France ESH est actionnaire majoritaire au sens capitalistique de :

- COPRONORD HABITAT SCIC HLM (97,67%)
- HLI SA d'Union Economie Sociale (77,71%)
- COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES ESH (50,20%)

Depuis 2019, HABITAT Hauts-de-France SA d'HLM était actionnaire de référence de COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES SA d'HLM, dans le respect d'un pacte d'actionnaires conclu avec la coopérative HLM NOTRE COTTAGE et la CAISSE D'EPARGNE Hauts-de-France.

En janvier 2025, HABITAT Hauts-de-France SA d'HLM a décidé de ne pas reconduire, à effet du 22/07/2025, le pacte d'actionnariat de référence de COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES.

Le 1^{er} juillet 2025, un nouveau pacte d'actionnaires de COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES SA d'HLM a été conclu entre HABITAT Hauts-de-France SA d'HLM et la coopérative HLM NOTRE COTTAGE pour une durée courant jusqu'au 24/05/2027 (puis reconduction tacite par périodes de 3 ans).

Le Groupe HABITAT Hauts-de-France représente un ensemble de près 30.000 logements locatifs sociaux au sens de la loi ELAN, les filiales COPRONORD et HLI complétant l'activité du Groupe respectivement en matière d'accession à la propriété sociale sécurisée d'une part, et en matière de très social, d'habitat spécifique et d'ingénierie d'autre part, permettant d'offrir un parcours résidentiel élargi à l'ensemble de ses clients.

Tableau des filiales et participations (plus de 10% de capital détenu)

	Capital (K€)	Q/P Capital détenu (%)	Valeur cptable titres détenus (K€)
COPRONORD HABITAT SCIC HLM	1 531	97,67	1 501
HLI SA UES	2 947	77,71	2 774
COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES ESH	40	50,20	86
LE CLOS DES CHARTREUX SCCV (1)	2 850	72,62	2 070
HOSMIA (2)	9 996	10,00	1 000

(1) prise de contrôle de plus des 2/3 du capital en 2025

(2) prise de participation de plus de 1/20 du capital en 2025

HABITAT Hauts-de-France ESH est également actionnaire minoritaire (moins de 10%) des sociétés LE COL SCI HLM, CIF COOPERATIVE et HABITAT REUNI SAC HLM.

Résultats des sociétés du Groupe comprises dans le périmètre de la consolidation au titre de l'exercice 2025

	HABITAT HDF (K€)	COTTAGE SOCIAL (K€)	COPRONORD (K€)	HLI (K€)
Total bilan	1 341 717	438 700	19 025	72 152
Capitaux propres	487 024	154 216	8 490	24 997
Produits des activités	141 473	46 240	6 999	5 502
Résultat net	18 620	5 848	643	179
Autofinancement courant ESH	21 219	6 852	568	618

■ INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE COORDINATION HLM HABITAT REUNI

HABITAT Hauts-de-France est membre fondateur de la SAS coopérative Habitat Réuni (2011) qui organise, pour ses associés, une mutualisation des moyens en vue d'une meilleure efficacité sociale, économique et financière. Courant 2020, Habitat Réuni a adopté la forme d'une Société Anonyme de Coordination HLM qui fédère 35 associés représentant près de 180.000 logements environs.

■ DIVIDENDE ET AFFECTATION DU RESULTAT

La société propose de verser un dividende de 1,22 € par action.

Le dividende a été calculé conformément à la législation en vigueur, soit sur la base du taux du livret A au 31/12/2025 majoré de 1,5 point (soit 3,20%).

Le résultat de l'exercice au 31/12/2025 de 18.619.534,74 € serait affecté de la façon suivante :

* Services d'Intérêt Économique Général	SIEG (*)	HORS SIEG (*)	TOTAL
Compte "Réserves sur cessions immobilières"	5 978 022,43	0,00	5 978 022,43
Compte "Réserves diverses"	13 607 657,59	-969 156,24	12 638 501,35
Compte "Dividendes à payer"	3 010,96	0,00	3 010,96
Total	19 588 690,98	-969 156,24	18 619 534,74

Rappel des dividendes versés au cours des 3 derniers exercices (article 243 bis du CGI)

Année de versement	Portant sur l'exercice	Montant en € par action
2023	2022	1,33
2024	2023	1,71
2025	2024	1,71

Information sur les charges non fiscalement déductibles (articles 223 quater et quinquies du CGI)

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et quinquies du code des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard des articles 39-4 et 39-5 du même code.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce, du plan comptable général, et des dispositions de l'instruction comptable et de ses avenants applicables aux Sociétés Anonymes d'H.L.M.

L'entrée en vigueur du règlement de l'ANC n°2022-06 du 04 novembre 2022 sur la réforme de modernisation des états financiers est reportée d'un an dans le secteur du logement social. Ce décalage est fondé sur le règlement de l'ANC n°2024-04 du 06 septembre 2024.

■ FAITS IMPORTANTS DE L'EXERCICE

- Depuis 2018, l'Etat impose une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à l'ensemble des acteurs du logement social afin de compenser la diminution de l'APL des locataires. Pour HABITAT Hauts-de-France, la perte de loyer est de 4,4M€ en 2025 (5,5M€ en 2024).
- Par ailleurs, le mécanisme de modulation de la RLS au niveau national a fait baisser les cotisations obligatoires CGLLS de 0,88M€ en 2025 (0,94K€ en 2024).
- Nous vous informons avoir comptabilisé une provision pour dépréciation sur nos réserves foncières par rapport à la constructibilité des terrains à hauteur de 1,8M€ en 2025 (0,3M€ en 2024).
- Nous vous informons avoir reçu des dégrèvements sur taxe foncière suite à travaux de réhabilitation (économies d'énergie et PMR) pour 6,9M€ en 2025 (2,5M€ en 2024).
- En 2025, 67 logements ont été démolis (concerne 3 programmes dont 2 avec reconstruction sur site) et nous avons restitué 20 logements suite à fin de bail emphytéotique.

■ TABLEAU DE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (ART. R.423-70 DU CCH)

L'article R423-70 du code de la construction exige un niveau minimum d'autofinancement net HLM par rapport aux produits :

- 0% pour l'autofinancement net de l'exercice ;
- 3% pour la moyenne de l'autofinancement net des 3 derniers exercices.

HABITAT Hauts-de-France respecte les taux de référence minimum à la clôture de l'exercice :

HABITAT Hauts-de-France	2023	2024	2025	Moyenne
Autofinancement net	12,19%	13,15%	20,97%	15,44%

La méthode de calcul est détaillée dans l'annexe des comptes annuels.

■ INFORMATION SUR LA DETTE

- La société a mis en place des opérations de couverture sous la forme de swap de taux d'intérêt :
 - Montant couvert au 31/12/2025 en swap à taux fixe : 71,3M€ au taux moyen de 1,89% (73,8M€ à 1,90% en 2024)
 - Montant des charges financières comptabilisé en 2025 : -0,19M€ (produits de +1,1M€ en 2024)
- Il est précisé que pour la présentation du compte de résultat les flux des opérations de swap sont comptabilisés dans les intérêts locatifs.

■ INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

- Règlement fournisseurs :
 - HABITAT Hauts-de-France, à travers son système qualité, mesure le délai de règlement de toutes ses factures fournisseurs
- En moyenne sur l'exercice 2025, le délai de règlement est de 14,9 jours - hors prélèvement (16,0 jours en 2024).
- Règlement clients :
- Les loyers sont payés à plus de 80% par prélèvement (4 dates proposées).

■ EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun évènement susceptible d'avoir une influence significative sur le patrimoine et la situation financière de la société n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice.

■ PERSPECTIVES

Malgré l'incertitude du contexte économique, les résultats et la solidité financière de la société nous permettent de maintenir nos objectifs de production de logements neufs et de réhabilitation du parc.

Les autres comptes n'ont pas été sujets à des modifications qui empêcheraient la comparaison de l'exercice 2025 avec l'exercice 2024.

Le bilan de notre société est arrêté à la somme de 1.341.717.443,02€.

Le Compte de Résultat est arrêté à la somme de 169.779.556,95€ et fait apparaître un solde créditeur (bénéfice) de 18.619.534,74€.

Ce résultat comprend les plus-values nettes réalisées sur les cessions immobilières pour 5.978.022,43€.

■ BILAN (EN K€)

ACTIF		2025		2024	PASSIF (avant répartition)	2025		2024
	Brut	Amortissements	Net	Net				
Immobilisations incorporelles	3 634	2 022	1 612	1 693	Capitaux propres	487 024		467 479
Immobilisations corporelles	1 938 824	724 517	1 214 307	1 183 373	Provisions pour risques et charges	2 238		2 798
Immobilisations financières	11 751		11 751	10 137	Dettes financières	834 660		799 267
Stocks et en-cours	28 738	4 736	24 002	21 378	Dettes d'exploitation	16 714		20 538
Créances d'exploitation	23 017	3 993	19 024	19 271	Dettes diverses	1 065		648
Créances diverses	4 301		4 301	2 453	Produits constatés d'avance	16		16
Disponibilités	65 282		65 282	51 029				
Charges constatées d'avance	1 437		1 437	1 412				
TOTAL	2 076 985	735 267	1 341 717	1 290 747	TOTAL	1 341 717		1 290 747

■ COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

CHARGES	2025	2024	PRODUITS	2025	2024
Consommations en provenance des tiers	47 319	42 898	Ventes de terrains et d'immeubles	2 997	3 953
Impôts, taxes et versements assimilés	16 648	16 625	Récupération des charges locatives	14 435	13 845
Charges de personnel (charges récup. inclus)	14 061	13 314	Loyers	123 629	117 375
Dotations aux amortissements et provisions	42 286	38 566	Autres produits des activités	412	361
Autres charges	530	897	Productions stockée et immobilisée	4 910	-305
			Reprises sur amortissements et provisions	573	3 074
			Autres produits	1 126	828
Charges d'exploitation	120 843	112 300	Produits d'exploitation	148 081	139 131
Charges financières	24 205	24 463	Produits financiers	1 778	1 638
Charges exceptionnelles	5 466	8 375	Produits exceptionnels	19 920	15 611
Intéressement	646	631			
Impôt sur les sociétés	0	0			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	18 620	10 612			
TOTAL	169 780	156 380	TOTAL	169 780	156 380

■ DONNEES IMPORTANTES DE L'EXERCICE (EN K€)

	2025	2024
Loyers avant RLS	128 009	122 847
Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)	-4 380	-5 472
Récupération des charges locatives	14 435	13 845
Ventes de terrains et d'immeubles	2 997	3 953
Autres produits	412	361
Produits des activités	141 473	135 534
Dotations aux amortissements des constructions locatives	38 911	36 701
Intérêts sur opérations locatives	24 108	24 359
Marge brute totale HLM	62 753	59 129
Entretien du patrimoine (1)	18 494	18 022
Remplacement détecteurs autonome avertisseur de fumée	0	1 158
Rétrocession VRD et honoraires travaux	1 729	1 993
Cotisations CGLLS	1 899	1 981
Taxe foncière et autres impôts et taxes (1)	12 001	12 089
Assurances	1 810	1 532
Autres charges	7 560	7 047
Masse salariale (1)	12 506	11 702
Excédent brut d'exploitation HLM	8 005	3 606
Résultat d'exploitation HLM	5 481	4 696
Plus-value sur ventes HLM	5 978	5 269
Résultat net	18 620	10 612
Capacité d'autofinancement (PCG)	52 323	40 179
Autofinancement courant HLM (2)	21 219	15 537
Remboursements d'emprunts locatifs (hors RA)	25 282	23 950
Intérêts sur opérations locatives	24 108	24 359
Annuité locative	49 390	48 309
Ratio d'endettement locatif	39,95%	41,16%
Situation nette de trésorerie au 31 décembre	65 281	50 843
Immobilisations financières	11 751	10 137

(1) Partie non récupérable

(2) Capacité d'autofinancement (PCG) nette de l'amortissement de la dette

■ RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2021	2022	2023	2024	2025
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social (€)	93 784	93 784	93 784	93 784	93 784
Nombre d'actions émises	2 468	2 468	2 468	2 468	2 468
Résultat global des opérations effectives (K€)					
Chiffre d'affaires HT (produits des activités)	121 805	124 003	130 616	135 534	141 473
<i>Dont récupération des charges locatives</i>	<i>11 999</i>	<i>12 668</i>	<i>13 615</i>	<i>13 845</i>	<i>14 435</i>
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions (hors intérêts compensateurs)	56 441	56 364	50 188	46 622	59 849
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	21 444	21 673	11 688	10 612	18 620
Montants des bénéfices distribués	2	3	4	4	3
Résultat des opérations réduit à une seule action (€)					
Bénéfices après impôts mais avant amort. et prov.	22 869	22 838	20 335	18 891	24 250
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	8 689	8 782	4 736	4 300	7 544
Dividende versé à chaque action	0,76	1,33	1,71	1,71	1,22
Personnel					
Effectif moyen annuel (CDI + CDD en ETP)	209	214	221	227	228
Montant de la masse salariale (K€)	8 684	8 830	9 543	9 448	9 754
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (K€)	3 660	3 669	3 562	3 865	4 308

■ RAPPORT AU TITRE DE LA S.G.A.

Le rapport relevant de la convention de garantie signée le 24/06/2003 entre HABITAT Hauts-de-France et la Société de Garantie de l'Accession HLM (SGA) a été approuvé par notre Conseil de surveillance du 9 avril 2026.

Au titre de l'année 2025, l'actualisation de cette convention nous a autorisé un montant d'encours de production de 428.210 euros et des fonds propres dédiés de 599.920 euros, soit 140% de l'encours.

HABITAT Hauts-de-France s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel au 31/03/2025 : 428.210 euros
- Encours réel au 30/06/2025 : 428.210 euros
- Encours réel au 30/09/2025 : 371.504 euros
- Encours réel au 31/12/2025 : - 28.416 euros

Le Conseil d'Administration de la SGA a accepté notre demande d'actualisation de la convention au titre de 2026 pour un encours garanti de 10.000 euros et des fonds propres affectés de 400.000 euros.

LES INDICATEURS DE PRODUCTION 2025

- Opération engagée en 2025 : aucune
- Opération livrée en 2025 : Marquise (62) – 18 logements en PSLA et 2 en VEFA

LES RESULTATS DE L'ACTIVITE D'ACCESSION 2025

Le résultat global de la société au titre de l'année 2025 est de + 18.619.534,74 euros.

Le résultat de l'ensemble de l'activité accession est de - 1.604.185,50 euros après prise en compte d'une dotation aux provisions pour dépréciation de stocks de - 1.836.578,12 euros.

Ce résultat comprend celui des opérations garanties SGA pour + 36.342,08 euros.

TOTAL (A VENTILER)	VENTILATIONS					
	GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILES
		Avec garantie SGA	Sans garantie SGA			
18 619 534,74	13 137 766,01	30 934,52	(1 675 674,00)	0,00	5 301 422,83	1 825 085,37
Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables"		1 672 129,61	5 407,56	35 146,42	112 401,78	(1 825 085,37)
Résultat après ventilation "Structure et divers ..."	18 619 534,74	14 809 895,62	36 342,08	(1 640 527,58)	5 413 824,61	

Le Président du Conseil de Surveillance
Dominique AERTS



HABITAT

HAUTS-DE-FRANCE

Société Anonyme d'HLM avec Conseil
de Surveillance et Directoire

520 Bd du parc

CS 50111

62903 COQUELLES CEDEX

Tél. 03 21 00 81 00

www.habitathdf.fr

