



**GROUPE HABITAT**  
Hauts-de-France



membre de  
**HABITAT**  
**RÉUN** La force  
du logement  
social



# 2025

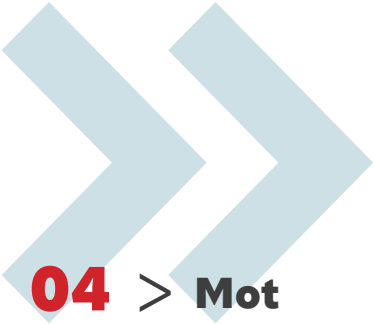
**RAPPORT D'ACTIVITÉ**  
Groupe HABITAT Hauts-de-France



**HABITAT**  
Hauts-de-France

**BÂTISSEUR DE LIEN  
SOCIAL DEPUIS 60 ANS**

1966 - 2026



# Sommaire

## **04** > **Mot des Présidents**

## **06** > **Le Groupe HABITAT Hauts-de-France**



- Les entités du Groupe
- Notre Modèle d'Affaires
- La Cartographie du Groupe
- Notre Projet d'Entreprise

## **10** > **Les Gouvernances**

## **12** > **Nos métiers**

## **14** > **HABITAT Réuni, notre Groupement national**

## **16** > **Les temps forts de l'année**

## **18** > **Une gamme de logements adaptés**

## **20** > **Notre performance financière**

## **22** > **Nos clients**



- Viser l'excellence du service et de la relation client
- Affirmer notre ancrage de proximité sur les territoires
- Affirmer notre mission sociale

## **30** > **Notre territoire**



- Répondre aux besoins de logements des territoires
- Préserver la qualité et l'attractivité du patrimoine
- Agir pour l'environnement

## **38** > **Nos collaborateurs**



- Développer le capital humain
- Accroître la cohésion d'équipe
- Faire évoluer ensemble l'organisation vers plus d'agilité

## **46** > **Annexe 1 – Reporting RSE**

## **61** > **Annexe 2 – Comptes consolidés 2025**

## **65** > **Annexe 3 – Comptes annuels des entités du Groupe**

# Mot des *Présidents*



**Christian PARENT**  
Président d'Honneur du Groupe



**Dominique AERTS**  
Président du Groupe  
HABITAT Hauts-de-France



**André FLAJOLET**  
Président du Conseil  
de Surveillance HLI



**Stéphane LEDEZ**  
Président des Conseils de Surveillance  
COTTAGE Social des Flandres  
et COPRONORD Habitat

Chers clients,  
chers actionnaires,  
chers partenaires,  
chers amis,

2026 est l'année du soixantenaire d'HABITAT Hauts-de-France !

Née « SA d'HLM du Pas-de-Calais Ouest », devenue ensuite « HABITAT 62/59 », puis « HABITAT 62/59 Picardie », notre belle Maison a parachevé l'évolution de sa dénomination en 2018, en adossant sa raison sociale à celle de notre remarquable Région, devenant ainsi HABITAT Hauts-de-France.

Soixante ans, quel bel âge ! Equilibre enthousiasmant entre le dynamisme, la jeunesse et... l'expérience, la maturité.

6 décennies d'existence, d'activité effrénée, de développement soutenu et de valeurs incarnées.

Des collaborateurs pleinement engagés, des clients-locataires parmi les plus satisfaits de la Région, des collectivités-donneurs d'ordre qui nous accordent et renouvellent leur confiance, des entreprises-partenaires qui participent de notre performance et de la qualité de service que nous recherchons en permanence.

Et surtout, cette quête constante du supplément d'âme – sans doute parfois imparfaite bien sûr – mais qui nous anime toutes et tous sincèrement. Appliquer des principes simples, mais essentiels : action / réaction, circuits de décision courts, dire ce que l'on fait et faire ce que l'on dit, rechercher l'amélioration permanente, expérimenter et accepter les erreurs qui en découlent, les reconnaître, les réparer, éviter de les reproduire...

Et appliquer quelques adages de bon sens, familiers pour nos 345 collaborateurs : « la forme ultime de la théorie, c'est l'action », « transformer les pépins en pépites », « les mauvais trouvent des excuses, les bons des solutions », « la règle des 4H : Habitat, Humour, Humanité, Humilité »...

La simplicité apparente de ces quelques points de repère, largement partagés dans l'Entreprise, pourrait prêter à sourire... mais revêt en fait une valeur incommensurable. Elle contribue à consolider notre sens des réalités, notre identité, notre ancrage territorial, notre proximité locale, dans un monde où parfois la conceptualisation, la standardisation, la complexification, la norme et la procédure tendent à tout emporter sur leur passage...

Cette recherche de bon sens, de pragmatisme et de simplicité, doit ainsi être constante, et s'opérer dans un cadre coopératif, ouvert à notre environnement local et national, et enclin à assimiler les nombreuses mutations qui nous traversent : sociétale, environnementale, technologique...

Guidée depuis 60 ans par ces quelques principes cardinaux, par l'amour du travail bien fait et par l'envie chevillée au corps de contribuer activement au développement et au rayonnement de nos territoires, HABITAT Hauts-de-France est aujourd'hui performante, solide et en ordre de marche, prête à se projeter avec enthousiasme et efficacité vers les prochaines décennies.

Et en cette période d'anniversaire, il est essentiel de rappeler que nous devons tout cela à nos prédécesseurs, et aux fondateurs de la Maison. Continuons à entretenir tous ensemble ce bien collectif, au service de notre mission d'intérêt général, au bénéfice de nos clients, et de nos collectivités et pouvoirs publics donneurs d'ordre.



Les résultats de l'année 2025 - comme vous pouvez le découvrir dans ce rapport - illustrent parfaitement la performance et la santé remarquables du Groupe, avec un chiffre d'affaires de 200 millions d'Euros, un résultat net de 25 millions d'Euros et un autofinancement courant de 29 millions d'Euros.

Les ressources financières créées sur l'année sont dans notre modèle économique autant de fonds propres que nos sociétés peuvent réengager dans les opérations de construction neuve et de réhabilitation/rénovation énergétique du patrimoine.

Pour assurer cette pérennité, nous veillons toujours, avec l'engagement total de nos équipes, à la parfaite maîtrise des fondamentaux de gestion : taux de vacance, taux d'impayés, coûts de fonctionnement, part de la masse salariale dédiée au terrain/orientée vers le client (proximité/agences), budget entretien courant etc...

Autre point de fierté et de satisfaction pour tous nos collaborateurs et nos clients, l'intégration et la complémentarité parfaites des 4 sociétés du Groupe au service de toutes nos activités et de tous les territoires des Hauts-de-France (nos 10 agences de la région Hauts-de-France présentes sur plus de 350 communes) : le logement locatif avec HHF et le Cottage Social, l'accession à la propriété sous toutes ses formes (PSLA, BRS, lots libres, ventes de logements locatifs) avec La Marque Propriétaire de Copronord, l'habitat très social et l'habitat spécifique pour les personnes fragilisées avec HLI.

Les changements importants intervenus en 2025 dans la Gouvernance et la Direction Générale de notre filiale le Cottage Social des Flandres sont en cours d'assimilation, les synergies entre nos équipes s'intensifient, et un nouveau Directeur Général y prend progressivement ses fonctions durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2026 (il occupe aussi la fonction de Secrétaire Général Groupe). Nous sommes ainsi en mesure, à l'échelle du Cottage et du Groupe HHF dans son ensemble, de prendre pleinement notre part à la forte dynamique de développement en cours sur le territoire Dunkerquois (Gigafactories, réindustrialisation décarbonée, EPR...)

Par ailleurs, au plan national au sein d'Habitat Réuni, 4<sup>ème</sup> groupe HLM national (30 associés, 180 000 logements), le Groupe HHF qui pèse 30.000 logements, joue pleinement son rôle et développe des partenariats et des coopérations étroites avec des acteurs de confiance comme Domnis en Ile de France, CIF Coop en Pays de la Loire et en Normandie, l'OPAL dans l'Aisne ou la SEM Urbavileo / Habitat du Littoral à Boulogne-sur-Mer.

Enfin, cette année 2026 marquera un rendez-vous important pour nous et pour tous les bailleurs de la Région, puisqu'aura lieu l'enquête triennale menée par l'Union Régionale de l'Habitat sur la satisfaction-client. Ce marqueur essentiel pour HHF, leader régional de cette enquête depuis plus de 20 ans, est inscrit dans notre ADN, au même titre que la qualité de service (certifié ISO 9001 depuis 25 ans) ou encore que la RSE (ex : Fondation Reflets d'Opale créée en 2021). Nous aurons donc l'occasion d'être « challengés » à nouveau par nos clients, soit confortés dans nos points forts, soit interpellés sur nos marges de progrès ; et dans tous les cas c'est cette vérité qui doit nous guider, rester notre boussole, et nous amener à toujours rechercher l'excellence.

Nous sommes fiers d'exercer notre merveilleux métier, passionnant, d'une richesse inouïe et d'un sens profond, et nous sommes très reconnaissants, auprès de tous nos clients, de tous nos actionnaires et administrateurs, de l'ensemble des élus, de toutes nos parties prenantes et de tous nos collaborateurs, pour leur confiance et leur engagement constant.

Longue vie à notre Groupe HABITAT Hauts-de-France et à tous ses partenaires !

Christian Parent,  
Dominique Aerts,  
André Flajolet,  
Stéphane Ledez,  
Stéphane Maillet

# Le Groupe **HABITAT** Hauts-de-France

Acteur privé d'immobilier social, le Groupe HABITAT Hauts-de-France loge près de 60 000 habitants sur plus de 350 communes de la région.

Depuis plus de 90 ans, nos 354 collaborateurs développent leurs savoir-faire et expertise d'opérateur global de l'habitat pour aménager, construire, entretenir, gérer et réhabiliter.

Engagées au service des habitants et des territoires, les 4 entités du Groupe, HABITAT Hauts-de-France, le COTTAGE Social des Flandres, HLI et COPRONORD Habitat développent des solutions complémentaires et adaptées à la diversité des besoins : logements locatifs sociaux, hébergements, établissements pour personnes âgées et accession à la propriété.

Ensemble et de manière complémentaire, les entités du Groupe HABITAT Hauts-de-France permettent de répondre à la diversité des besoins des territoires.



## **HABITAT Hauts-de-France**

Société d'HLM à Directoire et Conseil de Surveillance.  
Création en 1966 à Calais.

233 collaborateurs au service de près de 22 000 logements implantés sur le littoral et dans toute la Région Hauts-de-France.

[www.habitathdf.fr](http://www.habitathdf.fr)



## **COTTAGE Social des Flandres**

Société d'HLM à Directoire et Conseil de Surveillance.  
Création en 1928 à Dunkerque.

Avec plus de 104 collaborateurs mobilisés au quotidien, nous gérons un patrimoine de plus de 7 500 logements, principalement dunkerquois, mais également répartis en Flandre intérieure, dans le Bassin Minier, l'Audomarois et la Côte d'Opale.

[www.cottage.fr](http://www.cottage.fr)



## **COPRONORD Habitat**

Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM  
à Directoire et Conseil de Surveillance.

9 collaborateurs animés par la construction et la vente de logements neufs de qualité autour de solutions adaptées pour l'accès à la propriété tout en sécurisant le parcours résidentiel.

[www.marqueproprietaire.fr](http://www.marqueproprietaire.fr)



## **HABITAT LOGEMENT IMMOBILIER**

Union d'Economie Sociale  
à Directoire et Conseil de Surveillance.

SA Coopérative à capital variable.  
8 collaborateurs au service des logements spécifiques et adaptés autour de structures d'hébergement dédiées aux personnes plus fragiles.

# Notre modèle d'affaires

## RESSOURCES

- **CAPITAL HUMAIN**  
336 collaborateurs (ETP)  
48% dédiés au cadre de vie et à la relation client
- **CAPITAL SOCIÉTAL**  
28 442 logements familiaux  
3 467 places en structures collectives
- **CAPITAL FINANCIER**  
178 M€ de chiffre d'affaires total (hors récupération des charges locatives)  
  
161 825 € d'investissement annuel moyen par logement acquis ou produit

Placer l'intérêt du client au cœur de nos activités

Contribuer au développement des territoires

Engager et fédérer les collaborateurs

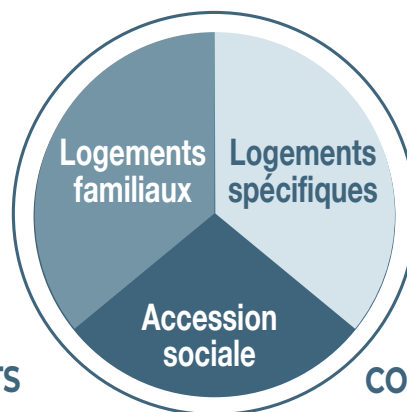
DÉCIDEURS  
COLLABORATEURS

HABITANTS

FOURNISSEURS

ACTEURS SOCIAUX ET ASSOCIATIFS

COLLECTIVITÉS ET ÉTAT



## NOS VALEURS

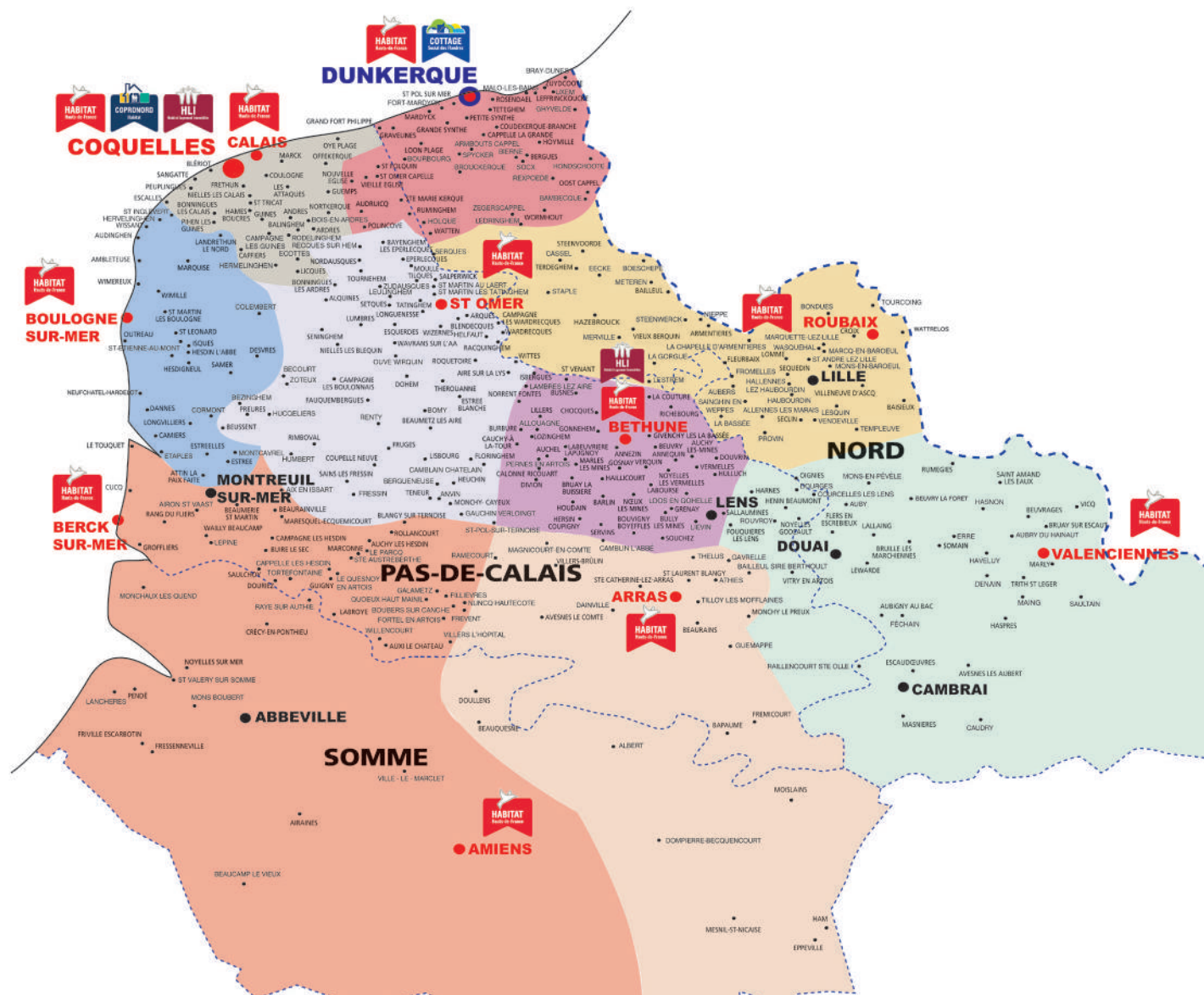
• EXCELLENCE • SOLIDARITÉ • RESPECT • DIALOGUE



## VALEUR CRÉÉE

- **SOCIALE**  
95 % de CDI  
4 916 heures de formation  
15 mobilités internes dont 13 promotions  
88 % de salariés satisfaits des conditions de travail
- **ÉCONOMIQUE**  
152 M€ investis et dépensés sur les territoires  
1 240 ETP indirects
- **SOCIÉTALE**  
421 logements livrés  
2 224 attributions  
90 % de clients satisfaits
- **ENVIRONNEMENTALE**  
51 % du patrimoine classé A, B ou C  
18 M€ dépensés pour l'amélioration de la performance énergétique du parc

# La cartographie du Groupe



# Notre projet d'entreprise

HORIZON  
**2025**  
*Ensemble*

## NOTRE RAISON D'ÊTRE

S'INVESTIR DURABLEMENT  
POUR RÉPONDRE AUX BESOINS  
DE LOGEMENT ABORDABLE

Nous voulons être une entreprise à dimension humaine, engagée aux côtés de nos parties prenantes, et contribuer à renforcer l'attractivité des territoires au bénéfice de la satisfaction de nos clients.



PLACER L'INTÉRÊT  
DU CLIENT AU COEUR  
DE NOS ACTIVITÉS

Moderniser la relation client  
Optimiser le circuit des  
demandes de mutation  
Optimiser le circuit des  
demandes techniques  
Promouvoir le vivre  
ensemble



CONTRIBUER AU  
DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES

⌚ Accompagner le bien vieillir  
⌚ Maintenir un haut niveau  
de production de logements  
abordables  
🏠 Tester des dispositifs innovants  
pour la transition énergétique  
des logements  
🌱 Réaliser le Bilan Carbone et  
définir la stratégie bas carbone



ENGAGER & FÉDÉRER  
LES COLLABORATEURS  
DANS LA « PERFORMBIANCE »

👤 Enrichir l'expérience  
collaborateur  
🏠 Harmoniser nos processus  
support à l'échelle du Groupe  
Habitat Hauts-de-France  
💻 Accompagner la migration  
de l'ERP

## NOS VALEURS

RECONNUES ET PARTAGÉES  
PAR LES COLLABORATEURS



### EXCELLENCE

Une volonté d'assurer un haut niveau de satisfaction de nos clients, et de rechercher sans cesse à nous améliorer.



### SOLIDARITÉ

Inhérent à l'exercice de notre métier, le soutien, l'entraide, la bienveillance s'exercent envers nos parties prenantes comme en interne et nous permettent de nous adapter avec souplesse et agilité.



### RESPECT

Un haut niveau d'exigence, d'engagement, de professionnalisme, pour le respect des personnes et des engagements (fidélité à la parole donnée).



### DIALOGUE

Attachement à la proximité avec nos clients, nos collaborateurs, nos partenaires, l'écoute et la transparence pour des relations basées sur la confiance.



# Les Gouvernances



## Membre des Directoires



**Stéphane MAILLET**  
Président des Directoires  
HABITAT Hauts-de-France et  
COTTAGE Social des Flandres



**Philippe HOGUET**  
Membre du Directoire  
HABITAT Hauts-de-France



**Éric BAHEUX**  
Président du Directoire COPRONORD Habitat  
Membre du Directoire COTTAGE Social des Flandres



**Christophe DEGRUTERE**  
Président du Directoire HLI



**Laurent DELATTRE**  
Membre des Directoires HABITAT Hauts-de-France,  
COTTAGE Social des Flandres et COPRONORD HABITAT



**Selloia NSAR**  
Membre du Directoire  
COTTAGE Social des Flandres



**Stéphane BOULAY**  
Membre du Directoire HLI

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Dominique AERTS**, Président  
**Guillaume ALEXANDRE**, Vice-Président (depuis avril 2026)  
**Philippe DELAHOUSSE** pour Sorimmo  
**Natacha BOUCHART** pour la commune de Calais  
**Armand KNAPOUGEL** pour NOTRE COTTAGE  
**Emmanuelle LAPOUILLE-FLAJOLET** pour la C.U. d'Arras  
**Nadine LEFEBVRE** pour la C.A. de Béthune-Bruay, Artois-Lys  
**Raphaël JULES** pour la C.A. du Boulonnais  
**Sylvie HEURTEBOUST**, Administrateur-locataire C.S.F.  
**Josiane BOUTOILLE**, Administrateur-locataire C.L.C.V.  
**André FLAJOLET** pour la commune de Saint-Venant  
**Denis BOULET**  
**Stéphane VACHET** pour DOMNIS  
**Yves MARCHADOUR**  
**Alexandre KORBAS** pour la commune du Touquet  
**Pierre-Henri DUMONT** pour la commune de Marck  
**Jean-Michel ROUSSEL**

## CENSEURS

**Sylvie MEIGNEN**, CIF Coop pour HABITAT RÉUNI  
**Antoine LOGIE** pour la commune de Wille  
**Christian PARENT**  
**Frédéric CUVILLIER** pour SEM URBAVILEO

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

**Christophe CARLIER** pour KPMG SA  
**Isabelle MIZON** pour le Cabinet MIZON AUDIT

## MEMBRES HONORAIRES

**Gérard ROCHES**, **Roger PRUVOST**,  
**Roland HANTUTE**, **Marc-Paul de LAMARLIÈRE**



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Stéphane LEDEZ**, Président  
**Armand KNAPOUGEL**, Vice-Président  
pour la SCP Hlm NOTRE COTTAGE  
**André FLAJOLET**  
pour HABITAT Hauts-de-France ESH  
**Bertrand SGARD**  
pour la Caisse d'Épargne Hauts-de-France  
**Virginie VARLET** pour la CUD  
**Pierre EVRARD** pour la CA du Pays de Saint-Omer  
**Bernard PETIT (+)**  
Administrateur locataire-Familles de France-ADCLF  
**Thérèse PETIT**  
Administrateur locataire-Familles de France-ADCLF  
**Sébastien HONDEMARCK**  
Administrateur locataire-INDECOSA-CGT  
**Michel TIBIER** pour l'AFEJ  
**Luc LEGRAS** pour Habitat du Nord  
**Dominique AERTS**  
**Jocelyne PACCOU**  
**François DEGUINE**  
**Olivier MAJEWICZ**  
**Patrice BERTELOOT**

### CENSEURS

**Bruno DENAES**  
**Jean-Pierre RENÉ**  
**Philippe HOGUET** pour HABITAT RÉUNI

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Sandrine LEDEZ** pour EY Audit



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Stéphane LEDEZ**, Président  
**Antoine LOGIE**, Vice-Président  
**Yves MARCHADOUR** pour SORIMMO  
**Dominique AERTS** pour HABITAT Hauts-de-France  
**Sylvie MEIGNEN** pour CIF Coopérative  
**Florence VANHILLE** pour la commune de Zuydcoote  
**Michel HAMY** pour la commune de Coquelles  
**Jacques MERLIER** pour la commune de Mesnil-St-Nicaise  
**Guy HEDDEBAUX** pour la commune de Frethun  
**Nicole CHEVALIER** pour la commune d'Audruicq  
**Jacques HURLUS** pour la commune de Lestrem  
**Stéphane BOULAY** pour DOMOPALE DEVELOPPEMENT  
**Philippe DELAHOUSSE**  
**Jean-Michel ROUSSEL**  
**Caroline DAIGNEZ**  
**Freddy GRZEZICZAK** (à compter de l'AG 2026)  
**Marie-Noëlle LIENEMANN** (à compter de l'AG 2026)

### CENSEURS

**Armand KNAPOUGEL**, pour HABITAT RÉUNI,  
NOTRE COTTAGE  
**Christian PARENT**  
**Chantal Elie LEFEBVRE**

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Christophe CARLIER** pour KPMG SA

### RÉVISION COOPÉRATIVE

**ARECOOP**

### MEMBRES HONORAIRES

**Gérard ROCHES**



## CONSEIL DE SURVEILLANCE

**André FLAJOLET**, Président  
**Philippe DELAHOUSSE**, Vice-Président  
**Yves MARCHADOUR** pour HABITAT Hauts-de-France  
**Pascal VAN ACKER**  
**Ikram BARRET** pour SIA HABITAT  
**Stéphane VACHET** pour DOMNIS  
**Sylvie BOLLIER** pour DOMOPALE DÉVELOPPEMENT  
**Denis RATELADE** pour COPRONORD HABITAT  
**Jean-Marc LECERF** pour AFAPEI du Calais  
**Jean-Pierre DUMONT** pour CAP ÉNERGIE  
**Jean-Marie ALEXANDRE** pour La VIE ACTIVE  
**Geneviève MANNARINO**  
**Maxime RIME**, pour Caisse d'Épargne Hauts-de-France  
**Freddy GRZEZICZAK** (à compter de l'AG 2026)

### CENSEURS

**Christian MEURDESOLF**  
**Edouard-François de LENCQUESAING**  
**Francis DEPLACE**  
**Christian PARENT**  
**Dominique AERTS**

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Christophe CARLIER** pour KPMG SA

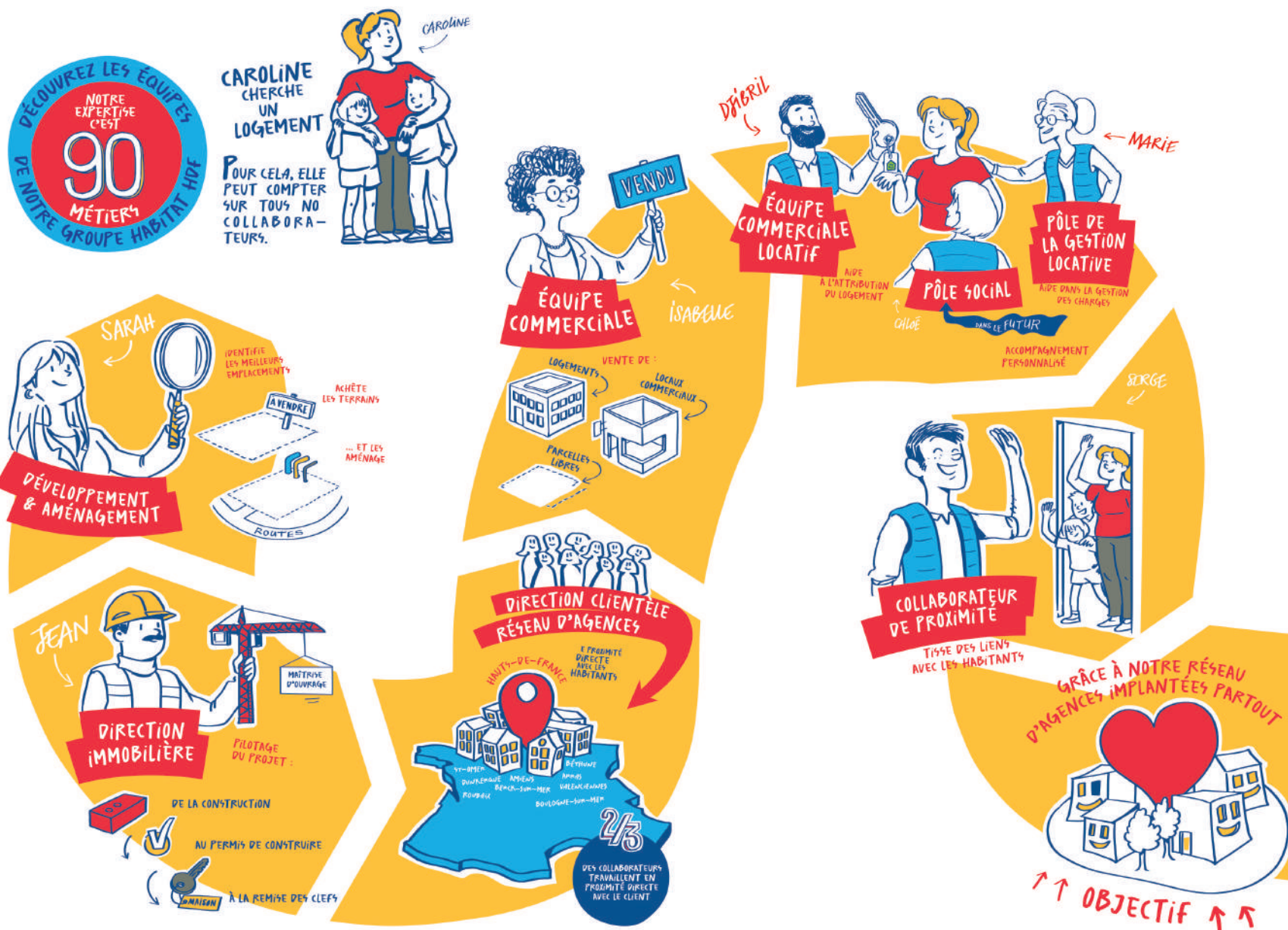
### RÉVISION COOPÉRATIVE

**GRANT THORNTON**

### MEMBRES HONORAIRES

**Gérard ROCHES**  
**Léon COPIN**

# Nos métiers





**DIRECTION  
ADMINISTRATIF  
& FINANCIER**

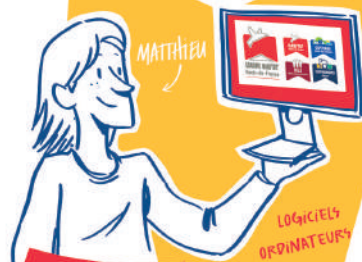
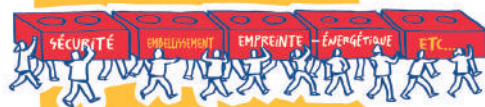
FINANCES  
COMPTABILITÉ



**DIRECTION  
RESSOURCES  
HUMAINES**

PAIE  
GESTION DE  
PROXIMITÉ  
RECRUTEMENT  
ADMINISTRATION  
DU PERSONNEL  
ETC...

**ÉQUIPE  
RÉHABILITATION / RÉNOVATION**



**DIRECTION  
INFORMATIQUE**

LOGICIELS  
ORDINATEURS  
RÉSEAUX  
D'INFORMATION  
ERP



**ÉQUIPE  
PATRIMOINE**

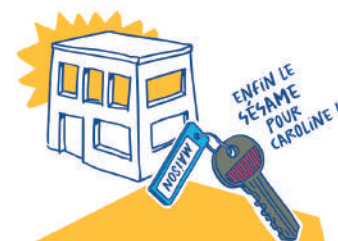
MAINTENANCE

ENTRETIEN



**INNOVATION  
RSE & QUALITÉ**

AMÉLIORATION  
CONTINUE  
IMPACT  
POSITIF



ENFIN LE  
SÉSAME  
POUR  
CAROLINE !



**DIRECTION DE  
LA COMMUNICATION**

OUTILS  
MARKETING  
NEWSLETTER  
RÉSEAUX SOCIAUX  
LOGOS  
ÉVÉNEMENTS

IL FAUT TOUTES CES COMPÉTENCES, TOUS CES TALENTS POUR FAIRE VIVRE LE GROUPE HABITAT HAUTS-DE-FRANCE, ET AU-DELÀ, RÉPONDRE DURABLEMENT AU BESOIN DE LOGEMENT ABORDABLE DE NOTRE TERRITOIRE. C'EST POURQUOI NOS ÉQUIPES S'ENGAGENT AU QUOTIDIEN PARCE QUE NOUS SAVONS QU'IN LOGEMENT C'EST BIEN PLUS QU'UN LOGEMENT. POUR CAROLINE, POUR SES ENFANTS, C'EST UN JOUR IMPORTANT. ET POUR NOUS TOUS, ÇA L'EST TOUT AUTANT !

# Habitat Réuni, notre groupement national

*Une société de coordination nationale à caractère coopératif et décentralisé*

“En 2025, Habitat Réuni recueille les fruits de ses engagements passés et apporte la preuve de la pertinence de son modèle, y compris au regard des autres, comme en témoignent le rapport ANCOLS particulièrement élogieux et l’objectivation de la création de valeur du groupe. La montée en puissance des avances en compte courants entre associés sont la preuve de la confiance entre membres. Les temps de gouvernance, stimulés par l’intelligence collective, sont devenus des temps de rencontre chaleureux pour co-construire la stratégie collective avec lucidité, pragmatisme et ambition.

Il nous appartient de poursuivre cette dynamique pour accroître notre puissance d’agir et force d’impact au profit de chaque associé et pour conforter l’indépendance de chacun.”

**Francis DEPLACE,**  
Président d’Habitat Réuni



35 associés



10 régions couvertes



176 630 logements  
pour 441 575 personnes logées



2 700 collaborateurs



**HABITAT  
RÉUN**   La force  
du logement  
social



### NOTRE AMBITION

Permettre à chacun de nos membres de faire plus que ce qu'il ferait seul.



### NOTRE ENJEU

Eclairer et accompagner nos membres dans leurs stratégies d'adaptation aux grandes transitions en cours : transition bioclimatique, transition, démographique, transition numérique, transformation de notre modèle d'activité.



### NOTRE OBJECTIF

Accroître notre impact social et sociétal au profit d'une société plus inclusive et solidaire.



### NOTRE SAVOIR-FAIRE

Miser sur l'intelligence collective et le travail transversal ; construire des décisions dans un esprit démocratique et coopératif.



### NOTRE LEVIER

Un projet stratégique ACTIF 2024-2026 qui fixe nos engagements et nos priorités : décarboner et adapter l'activité à la transition bioclimatique ; conforter notre utilité sociale ; diversifier nos mutualisations ; faire circuler les ressources disponibles entre membres ; renforcer nos liens coopératifs ; fortifier l'ancrage territorial.

## En 2025



Le patrimoine représente **176 630 logements**, dont **84 % classés A à D**.



**1 787 logements locatifs** ont été livrés, **617 logements en accession** et **2 223 logements** ont été réhabilités.



Le Groupe loge **441 575 personnes**, dont **22 % ont plus de 65 ans**.

Le taux de satisfaction s'élève à **83 %**, **13 032 attributions** ont été réalisées.



**2 800 collaborateurs** dont **37% de personnel de proximité** et **144 personnes dédiées à l'accompagnement social**.



Un chiffre d'affaires de **1280M€** ; un investissement de **1065M€**.

# Les temps forts de l'année 2025

L'année 2025 a été marquée par une succession de temps forts qui ont rythmé la vie de nos entreprises et renforcé la cohésion au sein du Groupe HABITAT Hauts-de-France.

Ces rendez-vous — inaugurations, poses de premières pierres, remises de clés, animations dans nos résidences, conférences, forums, assemblées générales ou séminaires — témoignent de la vitalité de nos actions et de notre engagement quotidien sur nos territoires.

Ils nourrissent notre dynamique collective, favorisent la proximité avec nos partenaires et nos habitants, et contribuent pleinement à la richesse de notre mission.



Fête des voisins à Haillicourt



Visite ministérielle à Hazebrouck



Inauguration de la fresque Jean Bart à Petite-Synthe

Assemblées  
Générales des  
actionnaires





Inauguration des travaux de réhabilitation  
des résidences Frégates et Pélicans à Calais



Salon des Maires et  
des Collectivités Locales à Paris



Inauguration de 18 logements collectifs  
à Berck-sur-Mer



Inauguration d'un béguinage  
de 18 logements à Zuydcoote



Convention Inter-bailleurs à Gravelines



Convention des collaborateurs



**5** Assemblées  
Générales

**31** poses de  
premières pierres,  
visites de chantier  
et inaugurations



**1** Convention des  
collaborateurs



**268** animations sociales,  
**1940** participants et **45** gardiens  
et employés d'immeuble mobilisés à  
l'occasion de la Fête des voisins

**3** concours à  
destination de nos  
clients-locataires



**17** grands rendez-vous  
(salons, conférences,  
rencontres...)



**13** événements  
internes à destination des  
collaborateurs

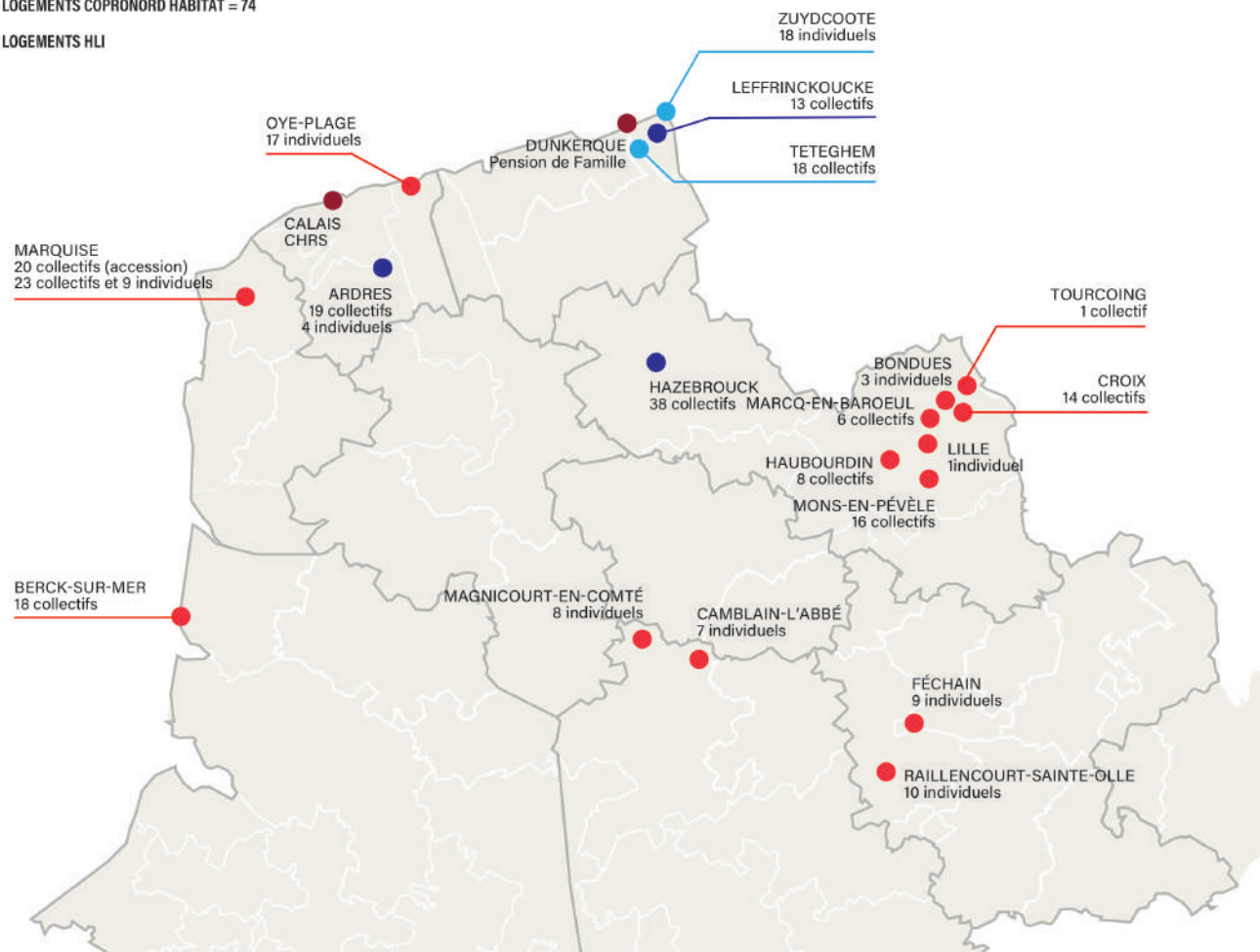
# Une gamme de *logements adaptés*

Pour répondre aux besoins variés des territoires, les quatre entités du Groupe HABITAT Hauts-de-France développent une offre de logements complémentaire et adaptée : logements locatifs sociaux, programmes neufs, établissements spécialisés, premières accessions, gendarmeries ou structures médico-sociales.

Cette diversité nous permet d'apporter des solutions sur-mesure à chaque commune, en tenant compte de son environnement et de ses attentes spécifiques.

Qu'il s'agisse d'appartements accessibles aux seniors ou aux personnes à mobilité réduite, de logements durables et performants, ou d'équipements répondant à des usages particuliers, chaque programme vise l'inclusion, le confort et l'adéquation aux défis locaux. Notre gamme illustre ainsi toute l'étendue de nos savoir-faire au service des territoires.

- LOGEMENTS HABITAT HAUTS-DE-FRANCE (HHDF) = 177
- LOGEMENTS COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES (CSF) = 36
- LOGEMENTS COPRONORD HABITAT = 74
- LOGEMENTS HLI





**BERCK-SUR-MER**  
18 logements collectifs



**ZUYDCOOTE**  
18 logements individuels



**HAZEBROUCK**  
38 logements collectifs



**MAGNICOURT-EN-COMTE**  
8 logements individuels



**TETEGHEM**  
18 logements collectifs



**CALAIS**  
CHRS



**MARQUISE**  
20 logements collectifs et 9 individuels



**ARDRES**  
19 logements collectifs et 4 individuels



**DUNKERQUE**  
Pension de Famille

# Notre performance *financière*

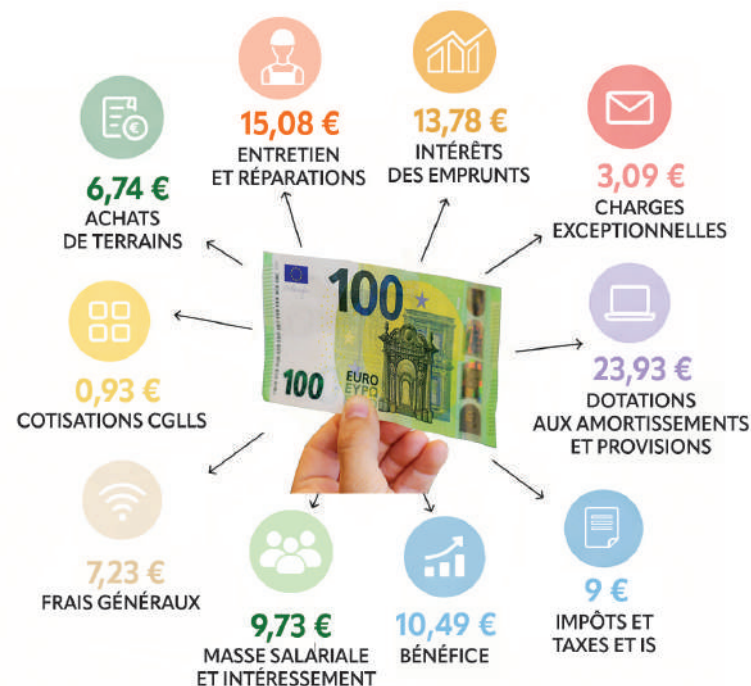
## Une DAF Groupe complémentaire au service des entités

Depuis le rapprochement avec **Le COTTAGE Social des Flandres**, la Direction financière Groupe a fait évoluer son organisation afin d'offrir un appui mutualisé aux différentes entités.

Elle apporte une vision consolidée, sécurise les équilibres financiers et accompagne la prise de décision. En mutualisant les expertises, elle renforce l'efficacité collective, favorise l'harmonisation des pratiques et la montée en compétences.

En proximité avec les acteurs, elle se positionne comme un partenaire fiable au service de la performance et du développement durable du Groupe.

**Ce que nous faisons avec 100€ de recette**



## L'autofinancement : un pilier essentiel de notre solidité financière

L'autofinancement net traduit la capacité du Groupe à financer ses projets par ses propres moyens, sans recourir davantage à l'emprunt ou à ses actionnaires.

Gage de notre indépendance, il contribue à notre stratégie de développement et d'entretien de notre patrimoine au service des territoires et de ses habitants.

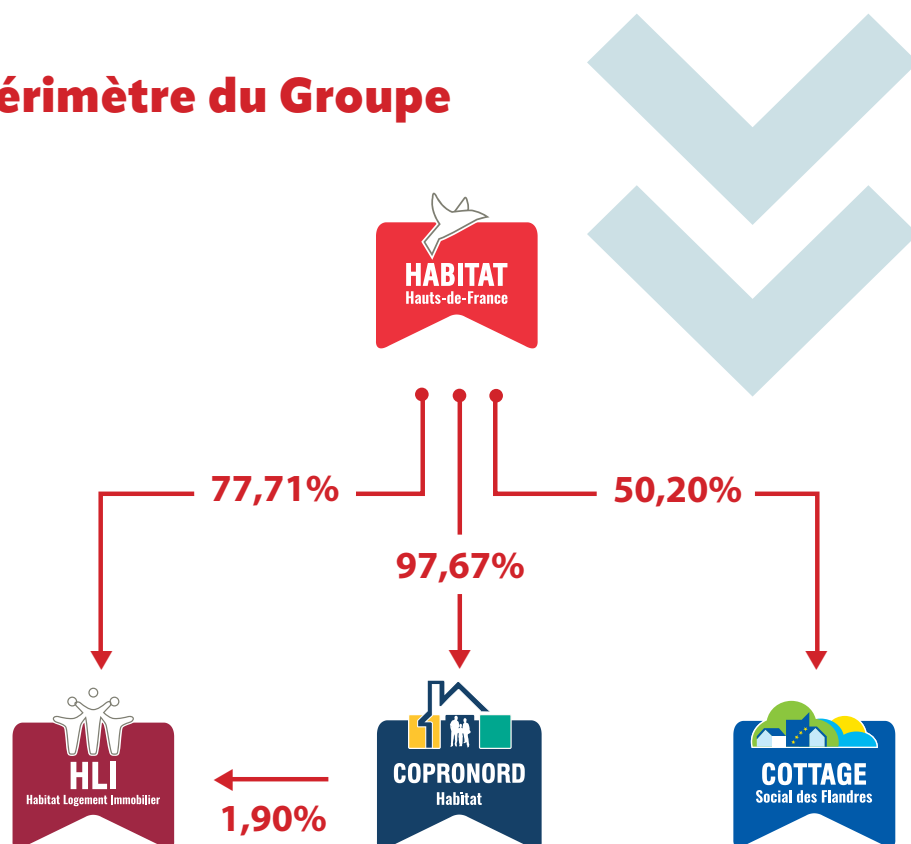
## L'indice Banque de France



La cotation Banque de France constitue un indicateur clé de la solidité financière des entreprises, au cœur de son rôle d'analyse et de surveillance économique. En 2025, le Groupe a obtenu la meilleure notation possible, « Excellente ++ », attestant de sa très bonne santé financière.

Au-delà de la capacité à honorer ses engagements financiers à trois ans, cette notation traduit des perspectives de développement solides et vient conforter les ambitions du Groupe au service des territoires et des habitants.

## Périmètre du Groupe



|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Loyers</b>                                          | <b>166,8 M€</b> |
| <b>Récupération des Charges locatives</b>              | <b>21,9 M€</b>  |
| <b>Promotion Accession</b>                             | <b>9,8 M€</b>   |
| <b>Autres produits</b>                                 | <b>1,7 M€</b>   |
| <b>Chiffre d'Affaires<br/>(Produits des Activités)</b> | <b>200,2 M€</b> |

|                                                                                                                                       |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  <b>Autofinancement<br/>Net HLM (% des loyers)</b> | <b>20,90 %</b> |
|  <b>Taux de vacance Commerciale</b>               | <b>0,68 %</b>  |
| <b>Taux de vacance Technique</b>                                                                                                      | <b>1,82 %</b>  |
| <b>Taux de vacance totale</b>                                                                                                         | <b>2,50 %</b>  |
| <b>Taux Impayés Présents</b>                                                                                                          | <b>1,20 %</b>  |

# Nos *Clients*



# L'intérêt de *nos clients* au cœur de *nos activités*

L'intérêt de nos clients guide l'ensemble de nos actions et structure notre stratégie. Nous visons chaque jour **l'excellence du service et de la relation client**, en renforçant la qualité, l'écoute et la personnalisation de nos réponses.

Grâce à un **ancrage fort dans les territoires**, nos équipes présentes au quotidien — agences, gardiens et collaborateurs de proximité — accompagnent les habitants avec réactivité et engagement, au plus près des besoins exprimés.

Fidèles à nos valeurs, nous affirmons pleinement notre mission sociale en garantissant un logement accessible, en soutenant les parcours de vie et en contribuant au bien-être dans les quartiers.

Cette dynamique, mêlant exigence, proximité et responsabilité, reflète notre volonté d'agir durablement au service de toutes celles et ceux qui nous font confiance.



**27 829**

**familles logées,  
dont 47,5 %  
bénéficient d'une aide  
au logement**

**90%**

**de nos locataires  
sont satisfaits  
du service rendu**

**48%** 

**de nos collaborateurs dédiés  
à la proximité dont 143 gardiens  
et employés d'immeubles**

**226**

**animations sociales  
dans nos résidences et  
+ de 4 500 participants  
et bénéficiaires**

# Viser l'excellence du service et de la relation client



## Au plus proche de nos clients

Action phare de notre projet d'entreprise, la relation client au cœur de nos actions en 2025 : Sur le terrain, au plus près de nos locataires, les agences ne manquent pas d'idées pour aller à leur rencontre, susciter les échanges et améliorer encore la relation client.

Un nouveau format de réunion d'échanges a ainsi été mis en place avec les « **Rencontres locataires** », organisées par l'agence de Béthune.

Une trentaine de locataires se sont réunis pour échanger sur ce qui fonctionne et ce qui

pourrait encore être amélioré. Une matinée riche en échanges qui a permis de définir un plan d'action au plus proche des attentes réelles de nos clients.

*« Rien n'est plus efficace que le dialogue pour améliorer ce qui compte vraiment : le quotidien de nos locataires. »*

Pierre LEVISSE,  
Responsable de l'agence de Béthune



D'autres agences ont également expérimenté de nouveaux formats afin d'aller à la rencontre de nos clients-locataires, d'engager des dialogues constructifs, de recueillir les doléances et de trouver ensemble des solutions.

Citons les **rencontres Partenaires/locataires** au cœur des Résidences Frégates et Pélicans organisées par l'agence de Calais.

Ou les excellents « **World Café** » proposés par l'agence de Boulogne-sur-Mer pour aller à la rencontre des locataires au pied des résidences. Des initiatives simples et efficaces, sur le terrain, au plus près de nos clients.



Les diagnostics « **en marchant** » ont également été déployés à l'agence de Berck-sur-Mer. Le principe est simple : parcourir le quartier pour expliquer, dialoguer et imaginer ensemble des solutions pour améliorer le quotidien. À Berck-sur-Mer, en compagnie du maire et de ses élus, une quarantaine de locataires ont répondu présents.



## Moderniser la relation client

Moderniser la relation client, c'est aussi analyser nos pratiques et proposer des solutions pour les améliorer. Où se situe notre valeur ajoutée ? Où pouvons-nous progresser ?

Chronophage et peu pratique, le paiement en espèces a été arrêté dans certaines de nos agences à titre expérimental. Cette décision s'est révélée efficace et parfaitement comprise par nos locataires. Elle a permis d'optimiser le temps de l'assistante d'accueil, de mieux gérer l'accueil en agence et d'éviter les erreurs de comptabilité. Suite à l'arrêt des espèces, la majorité des clients se sont orientés vers le paiement par carte bancaire en agence.



Avec la même intention de challenger nos pratiques, nous avons réfléchi à améliorer nos modes opératoires pour nos clients entrants et le traitement des tournées pour nos techniciens. Questionner nos pratiques, challenger nos méthodes, optimiser nos processus et aller à l'essentiel : autant de leviers pour gagner du temps, un temps précieux mis au service de la relation client.

*« Il faut vivre avec son temps, et voir ce que nous pouvons optimiser pour gagner en efficacité ! »*

David CHOQUET,  
Responsable de l'agence de Berck-sur-Mer

## Faciliter les mutations

La force du Groupe HABITAT Hauts-de-France est de mettre en synergie ses pratiques. Les demandes de mutation en sont un bon exemple.

En 2025, la nouvelle direction clientèle a croisé les demandes de mutation en offrant des opportunités de rejoindre un logement HABITAT Hauts-de-France en provenance du COTTAGE Social des Flandres, ou inversement.



**En 2025, on a compté  
21 mutations Groupe  
HABITAT Hauts-de-France,**

10 mutations  
HABITAT HDF → CSF

11 mutations  
CSF → HABITAT HDF

**VOUS ÊTES LOCATAIRE  
ET VOUS ENVISAGEZ DE  
CHANGER DE LOGEMENT ?  
SUIVEZ LE GUIDE...**

## La Relation Clients parlons-en

Nos équipes ont eu l'opportunité de se former à la relation client, en explorant son évolution, les attentes grandissantes et les bonnes pratiques qui en découlent.

Cette formation leur a apporté de nouveaux repères et des outils concrets pour continuer à progresser. Un apprentissage bénéfique qui leur permettra d'améliorer encore la qualité de nos interactions et la satisfaction de nos clients.

## Le Book Relation Client : cohérence, clarté, efficacité

Afin d'harmoniser nos pratiques, nous avons développé un Book, véritable base de connaissances dédiée à la relation client. Il regroupe l'ensemble des réponses types et des bonnes pratiques à destination des assistantes d'agence et du CRC. Cet outil permet d'harmoniser nos réponses, de faciliter les remplacements et d'offrir un appui fiable face aux questionnements de nos clients. Une véritable **bible de la relation client** pour gagner en cohérence et en efficacité.



# Affirmer notre ancrage de *proximité sur les territoires*

## Rencontres en territoires

Le Groupe HABITAT Hauts-de-France continue de mettre en valeur son maillage territorial à travers l'investissement de ses équipes lors des Rencontres en Territoires organisées par chacune de ses agences.



De Berck-sur-Mer à Valenciennes, en passant par Dunkerque et Béthune, huit rencontres ont été organisées cette année, dans des lieux emblématiques comme le verdoyant Parc d'Olhain, l'historique 9-9bis à Oignies ou la magnifique Chartreuse de Neuville.



*« Nos rencontres en territoires permettent de mettre en lumière l'ensemble des actions réalisées au service de nos locataires et mises en place grâce à de nombreux partenaires. »*

Karine FEUTRY,  
Responsable d'agence Calais

## Partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et de développement de la région Flandre-Dunkerque !

La signature de notre partenariat avec l'AGUR marque une nouvelle étape dans notre engagement au service des territoires.

En associant notre expertise en matière d'habitat aux compétences reconnues de l'AGUR en urbanisme et en aménagement, nous renforçons notre capacité à anticiper les besoins, concevoir des projets cohérents et développer des solutions adaptées à chaque situation.

Ensemble, nous mettons en commun nos savoir-faire pour accompagner durablement les collectivités et proposer des réponses efficaces, innovantes et au plus près des réalités locales.



## Ancrage territorial et emploi

Acteur de proximité, nous contribuons à la dynamique des territoires en facilitant l'accès à l'emploi.

Notre participation régulière aux salons du travail, forums de l'emploi et rencontres locales nous permet de promouvoir les opportunités professionnelles et de créer du lien entre habitants, partenaires et employeurs.

En tant que bailleur, nous jouons pleinement notre rôle : accompagner les parcours et soutenir l'activité locale au-delà du logement.



## Des conventions qui structurent notre action locale

La Convention d'objectifs signée avec la CAPSO renforce la coopération afin de développer une offre de logements diversifiée, améliorer le parc existant et accompagner les parcours résidentiels. Elle encadre également les engagements du bailleur en matière d'attributions, avec des obligations spécifiques visant à garantir l'équilibre social du territoire.

Le bailleur contribue au relogement des publics prioritaires et participe au traitement des situations complexes via les dispositifs territoriaux. L'ensemble repose sur une gouvernance partagée et un suivi régulier permettant d'ajuster les actions aux besoins du territoire.



## La TFPB, un outil structurant de la politique de la ville

L'avenant TFPB vient compléter cette démarche. Ce dispositif de la politique de la ville, applicable au patrimoine situé en QPV, permet de financer des actions en faveur du cadre de vie, de la gestion de proximité et de la qualité de service. Construit en partenariat avec l'État, les EPCI, les communes et les bailleurs, il s'appuie sur un référentiel national garantissant une compréhension commune des enjeux et orientant les actions valorisables. Grâce à ce levier, nous renforçons concrètement notre présence et notre action dans les quartiers.

# Affirmer notre *mission sociale*



## Accompagner les fragilités

Notre politique sociale s'appuie sur l'expertise de nos partenaires afin de proposer un accompagnement personnalisé répondant aux besoins spécifiques des familles les plus fragiles.



Avec **FACE**, **La Sauvegarde du Nord** et **la Vie Active**, l'accompagnement permet d'assurer le paiement du loyer et des charges, d'agir en prévention dans le cadre du maintien ou de l'accès au logement (aide administrative, énergie, encombrants...).

Il peut également faciliter une mutation vers un logement mieux adapté ou faire face aux coûts de l'énergie.



Avec **l'Espace Santé du Littoral**, le dispositif vise à faciliter l'accès aux droits à la santé : informer et accompagner les habitants

dans l'ouverture de leurs droits ou la recherche de professionnels de santé ou d'aides financières.



Avec **VISA**, nous accompagnons les ménages en situation de difficultés sociales et notamment en lien avec une problématique d'addiction afin

de favoriser leur accès ou leur maintien dans le logement.



Avec **ADIS**, l'accompagnement concerne la prévention et la gestion des troubles psychosociaux.

## Un fonds de soutien mobilisé pour les locataires



Afin de prévenir les situations de fragilité financière et d'accompagner au mieux nos locataires notamment lors de la régularisation annuelle des

charges, le Groupe a reconduit en 2025 son **fonds de soutien dédié**.

Ce dispositif permet, après étude des situations, d'apporter une aide financière ciblée aux ménages les plus en difficultés.

Au total, **62 dossiers** ont été étudiés à l'échelle du Groupe. **51 locataires** ont pu être soutenus financièrement par cette aide qui représente un montant cumulé de **23 770,79 €**.

Ce dispositif illustre notre volonté d'être aux côtés de nos locataires, en apportant des réponses concrètes et solidaires face aux aléas de la vie.

## Reflet(s) : une exposition photos qui crée du lien dans nos résidences

Avec l'exposition **Reflet(s)** organisée à Arques, HABITAT Hauts-de-France et le COTTAGE Social des Flandres ont souhaité affirmer leur



mission sociale en créant un véritable prétexte à la rencontre. Aux côtés du photographe Jean-Michel André, des habitants ont accepté de partager un fragment de leur histoire, offrant un regard authentique sur la vie de nos résidences.

Présentée dans les différents halls des résidences, l'exposition a favorisé le décroisement, renforcé le vivre ensemble et permis de lutter contre l'isolement. Reflet(s) a ainsi rappelé que la culture et la valorisation des habitants sont des leviers concrets pour créer du lien et faire grandir la fierté collective.



## Un record d'animations sociales au cœur de nos résidences

En 2025, nous avons atteint un **niveau inédit d'animations sociales** au sein de nos résidences. Portées par l'engagement quotidien de nos gardiens et employés d'immeuble, ces initiatives renforcent le lien entre voisins et participent pleinement au **vivre-ensemble**.

Des attentions simples - comme la distribution d'un brin de muguet ou d'une jacinthe - aux rendez-vous plus fédérateurs tels que **la Fête des Voisins**, en passant par des actions dédiées aux enfants (sensibilisation, décoration, goûters...), nos équipes se mobilisent tout au long de l'année pour créer des moments de partage.



Ces animations favorisent la **proximité**, la **confiance** et la **cohésion sociale** : on se parle davantage, on se connaît mieux et les relations s'en trouvent renforcées.



Elles témoignent surtout de l'engagement de nos collaborateurs, pleinement mobilisés au service de nos **clients-locataires**.

# Notre *Territoire*



# Contribuer au *développement des territoires*

Le développement des territoires demeure un enjeu majeur, où se croisent des impératifs économiques, sociaux et environnementaux. En tant que bailleur social engagé, nous contribuons activement à **répondre aux besoins de logements** en soutenant la production neuve, la revitalisation des quartiers et la diversification de notre offre, notamment en direction des publics seniors, en situation de handicap ou en précarité.

Notre action s'appuie également sur la volonté **de préserver la qualité et l'attractivité de notre patrimoine**, en rénovant les logements vieillissants, en adaptant nos pratiques aux nouveaux usages et en garantissant un cadre de vie durable et sécurisé.

Enfin, nous affirmons notre responsabilité en **agissant pour l'environnement**, à travers des programmes d'amélioration énergétique, des projets de renouvellement urbain et des initiatives favorisant des modes de vie plus durables.

Par cette dynamique collective, nous participons pleinement à la vitalité, à l'équilibre et à l'essor des territoires que nous desservons.



## 450

**logements réhabilités en 2025, pour 40M€ d'investissement, dont 18M€ investis dans les travaux d'amélioration de la performance énergétique du parc**



## 51%

**de notre patrimoine classé A, B ou C en performance énergétique**



## 421

**logements livrés cette année, dont 327 logements locatifs et foyers et 94 logements en accession, représentant 82,8M€ d'investissement**

# Répondre aux besoins de logements des territoires

## L'aménagement : créer les conditions d'un habitat durable



Avant toute construction, le service Aménagement du Groupe joue un rôle déterminant pour façonner les cadres de vie durables et cohérents. En maîtrisant la production de foncier, la conception des voiries, des espaces publics et des trames paysagères, il pose les bases de projets de qualité, adaptés aux usages et aux territoires. Dans un contexte de raréfaction du foncier et d'objectif de Zéro Artificialisation Nette, cette expertise est essentielle : reconversion de

friches, conduite des études, mobilisation des financements et conception d'un urbanisme innovant permettent de transformer des sites délaissés en quartiers vivants. Appuyé sur des partenariats solides avec des urbanistes et paysagistes, dont l'AGUR, le Groupe développe des opérations respectueuses de l'environnement et répondant aux exigences énergétiques de demain.

## Zoom sur...

### Requalification du site Catry à Arques

La démolition de l'ancienne résidence Catry marque le lancement d'un vaste projet de requalification urbaine au cœur d'Arques. Sur cette friche, 33 logements vétustes laisseront place à 45 logements neufs, pleinement intégrés au tissu urbain. Menée en étroite collaboration avec les services municipaux et le CCAS, l'opération a permis un relogement des habitants dans les meilleures conditions. Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs de Zéro Artificialisation Nette, en reconstruisant la ville sur elle-même, tout en préservant le foyer Benjamin Catry, lieu de vie emblématique du quartier.



## Une offre plurielle pour des besoins multiples

Face à la diversité des besoins exprimés par les collectivités, le Groupe déploie une **stratégie d'intervention globale, structurée et complémentaire**. Grâce à ses quatre entités, couvrant le logement social, l'accession, l'habitat adapté et les solutions intermédiaires, il a la capacité d'accompagner les communes à chaque étape de leur développement.

Cette organisation intégrée permet d'intervenir sur des projets très variés : béguinages, logements adaptés, opérations locatives de proximité, maisons en accession ou programmes mixtes combinant plusieurs produits.

Les actions présentées ci-après illustrent cette approche transversale au service de l'attractivité et de l'équilibre des territoires.

### Logement locatif intermédiaire (LLI) : répondre aux zones tendues

Pour faire face à la pression croissante sur le marché locatif, notamment dans les zones tendues, le Groupe développe des logements locatifs intermédiaires. Proposés à des loyers maîtrisés, situés entre le parc social et le marché privé, ils répondent aux besoins des ménages aux revenus intermédiaires. Cette offre renforce la capacité du Groupe à accompagner les communes et à soutenir l'attractivité économique des territoires, en facilitant l'accès au logement des actifs.

## Logements adaptés et béguinages : accompagner le vieillissement



Béguinage de 8 logements individuels à Magnicourt en comté

Le vieillissement de la population renforce les besoins en logements accessibles, sécurisés et favorisant le maintien à domicile. Le Groupe développe des solutions à taille humaine, notamment des béguinages, conciliant autonomie, confort et qualité de vie.

En 2025, plusieurs opérations ont été livrées ou inaugurées : 10 logements à Raillencourt-Sainte-Olle, 8 à Magnicourt-en-Comte et 18 à Zuydcoote. Ces réalisations témoignent de l'ancrage du Groupe aussi bien en milieu urbain, périurbain que rural.

## Hosmia : une foncière régionale au service du logement intermédiaire



Pour répondre à la crise du logement qui touche particulièrement les classes moyennes, Habitat Hauts-de-France s'est engagé aux côtés de cinq acteurs régionaux (SIA-Habitat, Caisse d'Epargne Hauts de France, SIGH, SIP et S.A. HLM de l'Oise dans la création d'Hosmia, une foncière dédiée au Logement Locatif Intermédiaire. Avec une ambition de 200 logements produits par an, pour atteindre 2 700 logements en vingt ans et plus de 900 M€ d'investissements, Hosmia constitue un levier structurant pour renforcer l'équilibre emploi-logement et soutenir l'attractivité des Hauts-de-France.

## Encourager l'accession : soutenir le parcours résidentiel



À travers COPRONORD Habitat, le Groupe accompagne les ménages modestes dans leur accès à la propriété. L'accession constitue une étape clé du parcours résidentiel, favorisant la stabilité des familles et la vitalité des quartiers.

L'année 2025 a été particulièrement dynamique, avec plus de 100 logements livrés à l'échelle régionale. Ce résultat est le fruit des engagements pris ces dernières années, notamment à travers le développement du PSLA et la diversification de l'offre, y compris en logement collectif.

## Bail Réel Solidaire : élargir l'accès à la propriété



Après le virage du PSLA, le groupe HABITAT Hauts-de-France s'engage dans le BRS. Depuis 2023, notre statut d'Organisme de Foncier Solidaire, nous permet de proposer le Bail Réel Solidaire, un dispositif innovant particulièrement adapté aux territoires où les prix immobiliers sont élevés.

En dissociant le foncier du bâti, le BRS permet de réduire significativement le coût d'acquisition et de renforcer la mixité sociale.

Les premières opérations sont engagées à Saint-André-lez-Lille et Wimille.

## Saisir les opportunités VEFA

La conjoncture du marché immobilier privé offre de nouvelles opportunités d'acquisitions en VEFA, permettant au Groupe de développer rapidement son offre tout en garantissant un haut niveau de qualité.

En 2025, plusieurs programmes ont été repris à Marcq-en-Barœul, Tourcoing et Croix, représentant 60 logements livrés et 77 en programmation.

# Préserver la qualité et l'attractivité du patrimoine



Rehabilitation Les Mouettes  
à Arques

## Réhabiliter pour transformer *durablement* nos résidences

*La réhabilitation constitue l'un des piliers de notre action en faveur d'un patrimoine durable, confortable et attractif. Chaque année, le Groupe mène des opérations d'envergure qui améliorent la performance énergétique, modernisent les logements et rehaussent la qualité du cadre de vie.*

*Souvent réalisées en milieu occupé, ces interventions témoignent de notre capacité à conduire des chantiers complexes tout en maintenant un haut niveau de service aux habitants.*

*En 2025, plusieurs résidences emblématiques ont ainsi bénéficié de programmes de rénovation importants : les **156 logements collectifs de Bergues - SaintMartin**, les **34 logements individuels de la résidence Clair Vivre à Wille,** ou encore les **31 logements de la résidence Bon Air à Wille.***

D'autres opérations significatives ont été menées à Marck (résidence Village – 29 logements), à Hazebrouck (Creuweld), ainsi que sur les résidences *Sacleux* à Seclin, *Maurice Chevalier* au Touquet, le quartier des Mouettes à Arques, la résidence Louis Mathys Dunkerque ou encore à Frévent.

Autant de réalisations qui incarnent notre volonté de revaloriser durablement notre patrimoine, de renforcer l'attractivité des quartiers et d'offrir à nos locataires des conditions de vie toujours plus confortables.

### Qu'est ce qu'une réhabilitation ?

Une réhabilitation consiste à moderniser un bâtiment existant pour améliorer durablement le confort des habitants, la performance énergétique et la qualité technique du logement. Elle peut inclure l'isolation thermique, la rénovation des réseaux (plomberie, électricité), la mise aux normes, ou encore la rénovation des façades et parties communes.

Contrairement à une simple remise en état, la réhabilitation vise une **transformation profonde** du logement et du cadre de vie, tout en valorisant le patrimoine et en prolongeant sa durée de vie.

## Ce que nous réalisons concrètement

Dans nos opérations de réhabilitation, nous intervenons sur plusieurs volets simultanés :

- **Performance énergétique** : isolation, ventilation, remplacement des menuiseries, traitement des déperditions.
- **Confort intérieur** : modernisation des salles de bain, cuisines, réseaux, équipements de sécurité.
- **Cadre de vie** : embellissement des halls, réaménagements extérieurs, amélioration des circulations et éclairages.
- **Sécurité et pérennité** : traitement des structures, toitures, étanchéité, réseaux vieillissants.

Chaque chantier vise à offrir un **logement plus confortable, moins énergivore**, et un **environnement plus agréable** au quotidien.



VISIONNEZ ICI LE CHANTIER DE RÉHABILITATION DES 156 LOGEMENTS À BERGUES ST MARTIN



La plupart de nos opérations sont réalisées **en milieu occupé**, un exercice exigeant qui nécessite une organisation précise et une présence renforcée sur le terrain.

Pour accompagner les habitants, nous travaillons avec des **partenaires spécialisés dans l'accompagnement social**, qui assurent :

- Une visite préalable de chaque logement
- L'information et la préparation des résidents, avec une permanence sur site et une ligne téléphonique dédiée
- Le suivi individuel des situations fragiles,
- L'organisation des interventions au quotidien,
- Le maintien du confort malgré les travaux,
- La médiation lorsqu'elle est nécessaire.

Cette approche garantit des chantiers **respectueux des habitants**, limite l'impact sur leur quotidien et contribue à maintenir la qualité de la relation de proximité tout au long de l'opération.

## Les réhabilitations en milieu occupé : un défi maîtrisé

## Des économies pour nos locataires

À l'issue des travaux, les logements bénéficieront d'une nette amélioration de leur performance énergétique, passant d'une étiquette moyenne E à un niveau B ou C selon les typologies. Cette montée en performance permettra aux habitants de réduire significativement leurs dépenses d'énergie.

L'ajustement de loyer reste limité et largement compensé par les économies réalisées, tout en offrant un logement plus confortable, plus économique et mieux isolé.



Rehabilitation Le Creuweld à Hazebrouck

# Agir pour l'environnement



## Notre première mesure du bilan carbone : une démarche volontaire et structurante



En 2025, le Groupe a réalisé son premier **bilan carbone sur l'ensemble de ses périmètres** : construction neuve, exploitation du patrimoine, réhabilitation et activités courantes.

Sans obligation réglementaire, cette démarche entièrement **volontaire** marque une étape clé pour définir notre stratégie carbone à horizon **2050**.

Ce travail a permis d'identifier précisément les **sources d'émissions de gaz à effet de serre** liées à nos activités et d'alimenter la démarche **ACT Pas-à-Pas** engagée par la SAC Habitat Réuni. Les enseignements tirés orientent désormais nos actions correctives et nourrissent l'élaboration de notre trajectoire bas-carbone cohérente et progressive.

## Préserver les écosystèmes locaux

Sur nos chantiers d'aménagement et de construction, nous accordons une attention particulière à la préservation de la faune et de la flore. Des études environnementales sont réalisées en amont pour identifier les espèces sensibles présentes sur site et définir des mesures adaptées : évitement, réduction ou compensation.

Selon les situations — qu'il s'agisse de batraciens, de grenouilles, d'insectes ou d'autres espèces protégées — des dispositifs spécifiques peuvent être mis en place pour limiter l'impact des travaux. Un suivi écologique est

ensuite assuré pendant une période définie afin de garantir l'efficacité des mesures et la bonne préservation des milieux naturels.



## Explorer et tester les matériaux biosourcés

Dans une logique d'innovation responsable, le Groupe s'engage à étudier et expérimenter l'usage de matériaux biosourcés sur ses opérations de construction et de rénovation. Ces solutions alternatives, comme le béton de chanvre ou les blocs à base de fibres végétales, offrent des performances intéressantes en matière d'isolation, de confort et d'impact environnemental.

Adaptés aussi bien à la construction neuve qu'à la rénovation, jusqu'à des bâtiments de type R+3, ces matériaux font aujourd'hui l'objet de premiers retours d'expérience. Après une première mise en œuvre sur le

site de Marquise, de nouveaux chantiers sont programmés à Ardres et Arques à partir de 2026.



## **Accélérer la décarbonation de notre patrimoine avec le PSSSED**

**Le Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et de Décarbonation (PSSSED)** constitue la nouvelle feuille de route du Groupe pour accélérer l'amélioration énergétique de son patrimoine. Élaboré à partir du PSP réactualisé en 2022 et de l'état des lieux 2025, il cible en priorité les logements classés E, F et G, marquant notre volonté d'agir sur les passoires énergétiques.

La démarche repose sur une programmation structurée portant sur 1 697 opérations et près

de 20 000 logements, dont 4 311 identifiés pour une réhabilitation thermique lourde ou spécifique. Deux phases d'intervention sont prévues entre 2026 et 2034, avec un effort particulier sur les réhabilitations massifiées et les solutions techniques à coût optimisé, notamment les « miniréhabs ».

Cette stratégie renforce notre engagement environnemental, améliore durablement le confort des habitants et prépare le patrimoine aux exigences réglementaires futures.



## **S'engager localement pour un environnement plus propre**

Chaque année, les équipes du Groupe se mobilisent dans le cadre de la journée régionale « **Hauts-de-France Propres** », illustrant concrètement leur engagement en faveur de l'environnement. À Berck, les collaborateurs de terrain, aux côtés de l'agence, associent

les locataires à une action de nettoyage de la plage. Cette initiative collective renforce la sensibilisation aux enjeux environnementaux tout en créant un moment de partage et de mobilisation citoyenne au plus près des territoires.



**Hauts-de-France  
PROPRES**

# Nos *Collaborateurs*



# Engager et fédérer les collaborateurs

Engager et fédérer nos collaborateurs reste un pilier central de notre projet d'entreprise. Nous affirmons une conviction forte : la performance durable repose avant tout sur l'attention portée à nos équipes.

Nous poursuivons cette ambition en agissant autour de trois priorités clés.

D'abord, **développer le capital humain**, en renforçant les compétences, en accompagnant les parcours et en valorisant les contributions individuelles et collectives.

Ensuite, **accroître la cohésion d'équipe**, en favorisant la transparence, le dialogue et le travail collaboratif pour nourrir un fort sentiment d'appartenance.

Enfin, **faire évoluer ensemble l'organisation vers plus d'agilité**, afin de répondre efficacement aux enjeux et de soutenir l'épanouissement de chacun en cultivant l'écoute, la confiance et l'adaptabilité.

Cette démarche structurée traduit notre volonté de placer l'humain au cœur de notre dynamique d'évolution afin de bâtir une organisation engagée, performante et tournée vers l'avenir.

336 

collaborateurs ETP

dont 95% en CDI

32,6% collaborateurs  
en situation de handicap ETP



63,6% de femmes dans  
l'effectif total

30%

de femmes dans le comité  
de direction Groupe



4916

heures de formation  
cumulées

6,6%

d'absentéisme

# Développer le capital humain



## Qualité de Vie au Travail : La richesse du plan d'actions

À la suite du **Baromètre Collaborateurs**, le Groupe **HABITAT Hauts-de-France** a engagé un plan d'actions QVT ambitieux, visant à améliorer durablement le bien-être au travail et l'efficacité collective. Ce plan s'articule autour de plusieurs axes structurants : le renforcement de la cohésion entre équipes, à travers des temps d'échanges repensés (mises au vert) et un format renouvelé du dispositif Vis mon job ; l'amélioration de l'organisation, avec une meilleure lisibilité des rôles, des réunions plus en proximité avec le terrain et des actions de formation ciblées.

Il prévoit également la simplification des processus et la modernisation des outils, notamment par le déploiement d'un ERP commun et l'évolution des supports digitaux du Groupe. Enfin, la démarche QVT repose sur une politique RH plus transparente et participative, avec la refonte de l'entretien annuel et un effort accru de pédagogie autour de la rémunération.

L'ensemble de ces actions traduit une volonté forte de créer un environnement de travail plus lisible, collaboratif et performant, au service de toutes et tous.

## NIBELIS en action

Dans une démarche de modernisation continue, le déploiement de notre nouveau Système d'Information RH constitue une étape clé dans l'évolution de nos pratiques internes et de notre convergence. Cette solution renforce la performance et la fluidité des processus au service des collaborateurs.

Le portail collaborateur propose un accès centralisé et sécurisé aux démarches du quotidien (absences, entretiens, formation, notes de frais, mise à jour des données personnelles).

Ce projet structurant s'accompagne d'un dispositif d'accompagnement dédié afin de faciliter l'appropriation de l'outil par l'ensemble des équipes.



## L'assermentation : un levier essentiel pour nos équipes

L'assermentation demeure un levier essentiel pour sécuriser l'action de nos équipes sur le terrain et renforcer leur légitimité face aux incivilités du quotidien. Poursuivie année après année, cette démarche structurante accompagne régulièrement de nouveaux collaborateurs vers la formation et l'assermentation, affirmant notre exigence de professionnalisme et contribuant à la sérénité des équipes comme à la qualité du service rendu aux habitants.



Aujourd'hui, plus de 70 collaborateurs, en agence, au siège et sur le terrain, sont assermentés. Au regard des résultats très positifs, Le COTTAGE Social des Flandres a également engagé cette démarche, avec les premiers collaborateurs formés et assermentés.

## Vis mon job : un nouveau format, une dynamique renforcée

Déjà bien ancré dans nos pratiques, Vis mon job évolue avec un format renforcé et une participation annuelle élargie à tous les collaborateurs du Groupe. Le principe reste le même : une immersion d'une demi-journée

ou d'une journée aux côtés d'un collègue pour découvrir son métier et son quotidien.



Cette dynamique favorise la connaissance des métiers, le partage des pratiques et renforce la coopération ainsi que la cohésion entre équipes.

## DuoDay : une immersion au service de l'inclusion



journée d'immersion.

Cette initiative s'inscrit dans notre engagement en faveur de l'inclusion et de l'ouverture à la diversité. Au-delà de la découverte des

métiers, ces duos ont favorisé des échanges riches et concrets, permettant de dépasser les représentations et de mieux appréhender les réalités du handicap au travail. Une expérience humaine forte, porteuse de sens, tant pour les participants que pour les équipes mobilisées.

## Formation – Prévention face aux agressions canines

Dans le cadre de la prévention des risques professionnels, une formation spécifique à l'appréhension du risque de morsure a été organisée en partenariat avec le centre DOGEDUCSPORT®.



Destinée aux collaborateurs en contact régulier avec les locataires, cette action a permis de mieux comprendre le comportement canin et d'adopter les bons réflexes face à une situation à risque. À travers des apports théoriques et des mises en situation concrètes, cette formation contribue à renforcer la sécurité des équipes sur le terrain.

## Regards intergénérationnels : comprendre pour mieux agir

Fin 2025, le Groupe a lancé une nouvelle enquête interne intitulée « **Regards intergénérationnels sur votre environnement de travail** ».

Anonyme et menée auprès de l'ensemble des collaborateurs, elle vise à mieux comprendre les perceptions, attentes et leviers de motivation selon les générations.

Les enseignements recueillis viennent alimenter notre réflexion sur l'amélioration des pratiques managériales, des conditions de travail et du vivreensemble au sein des équipes, dans une logique d'écoute et d'amélioration continue.

## Quand la qualification devient une fierté partagée



L'obtention du Certificat de Qualification Professionnelle (CQP) par 100 % de nos collaborateurs terrain constitue une réussite collective majeure. Elle reflète leur engagement, leur professionnalisme et leur volonté de progresser dans des métiers exigeants, au contact quotidien des locataires. Cet accomplissement témoigne également d'un investissement fort du Groupe en faveur de la montée en compétences, de la reconnaissance des savoir-faire et de la valorisation des parcours professionnels.

# Accroître la cohésion d'équipe



## Trophée Proximité par l'ESH et Franchir

À Paris, lors des Trophées Gardiens/Proximité 2025 organisés par la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat et l'association FRANCHIR, HABITAT Hauts-de-France s'est distinguée pour la troisième année consécutive.

Florent Mestressat-Cassou, Gardien régisseur à la résidence Perpignan II à Saint-Omer, a été récompensé dans la catégorie « Jeune Espoir ». Par ses initiatives conviviales et ses

actions en faveur du développement durable, il contribue activement au lien social et à la qualité de vie des résidents.

Cette distinction vient saluer son engagement et, plus largement, le rôle essentiel de nos équipes de proximité au quotidien.



## Un siège au rythme de l'Urban Trail de Coquelles

À l'occasion de la première édition de l'Urban Trail Cité Europe Coquelles, le siège social a eu le plaisir d'ouvrir ses portes et d'intégrer ses locaux au cœur du parcours, contribuant ainsi à faire résonner cet événement sportif sur notre territoire.

Ce moment a été l'occasion d'affirmer une nouvelle fois notre ancrage local en participant à notre manière à la réussite de cette course urbaine.



Nos collaborateurs — coureurs, marcheurs ou bénévoles — ont pleinement mouillé le maillot, faisant de cette première édition un temps fort de convivialité, de partage et de fierté collective.

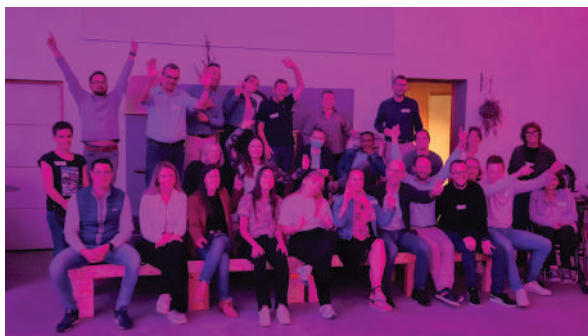
## Le sport, ensemble

La participation de nos collaborateurs à plusieurs événements sportifs régionaux — comme la Cyclo Lille-Hardelot ou le Semi du Houblon — illustre notre volonté de partager



des moments qui rassemblent. En soutenant également ces rendez-vous en tant que sponsor, le Groupe contribue à leur dynamisme, tout en renforçant sa visibilité et en facilitant la mobilisation de ses équipes. Audelà de porter nos couleurs sur ces épreuves emblématiques du territoire, ces temps forts offrent aux participants un vrai moment de convivialité, de défi collectif et de bonne humeur, qui nourrit l'esprit d'équipe au quotidien.

### **Des mises au vert à l'échelle du Groupe**



Les « mises au vert » restent des moments appréciés pour renforcer la cohésion et partager un temps convivial en équipe. Elles rassemblent désormais les homologues de nos différentes entités ou des interservices offrant une occasion d'échanger autrement, de mieux se connaître et de créer des liens audelà de son service. Simples mais efficaces, ces rencontres contribuent à entretenir un esprit collectif plus large et une meilleure coopération au quotidien.

### **La Convention, un temps fort qui nous rassemble**

La Convention des collaborateurs est chaque année un moment privilégié pour réunir l'ensemble du Groupe dans une ambiance à la fois constructive et conviviale. Entre temps d'échanges, mises à l'honneur et interventions inspirantes — comme celle du Quatuor Annesci cette année — cette journée

permet de prendre du recul, de renforcer notre culture commune et de célébrer ce qui nous unit. Les moments plus ludiques et partagés qui suivent, contribuent à créer des souvenirs collectifs forts et à nourrir un véritable sentiment d'appartenance.



# Faire évoluer ensemble l'organisation vers plus d'agilité



## La mobilité interne comme accélérateur de compétences

Dans le cadre des remplacements, nous privilégions autant que possible la **mobilité interne**, convaincus qu'elle sécurise la continuité de service tout en révélant les talents. Ces immersions sont un levier concret de **montée en compétences** et de **polyvalence**, en permettant de découvrir d'autres métiers et process. Elles renforcent la **transversalité** et la coopération entre équipes, en créant des passerelles durables entre siège et agences.

Enfin, elles contribuent à l'**attractivité** de l'organisme en offrant des parcours visibles, apprenants et valorisants.

*« Ces expériences de mobilité m'ont permis de découvrir d'autres missions, d'enrichir mes compétences et de gagner en assurance. Elles donnent aussi envie, un jour, de transmettre à mon tour. »*

Lydie GHILLEBAERT

## ERP Commun, le déploiement



En 2025, le déploiement d'un **ERP unique** pour l'ensemble des entités du Groupe HABITAT Hauts-de-France constitue une avancée

majeure de notre démarche de convergence. Ce projet, engagé dès le rapprochement entre HABITAT Hauts-de-France et le COTTAGE Social des Flandres, avance désormais de manière concrète. Les travaux menés ont permis de structurer un système commun qui uniformise les pratiques, fiabilise les données et optimise les processus de gestion. Au-delà de l'outil, ce projet renforce la cohérence de notre organisation et consolide notre capacité collective à offrir un service de qualité, homogène et performant à nos partenaires comme à nos locataires.

## Une cellule marchés désormais au service du Groupe

Après sa création au COTTAGE Social des Flandres suite au contrôle de la Chambre Régionale des Comptes, la cellule Marchés est devenue une ressource transversale pour l'ensemble du Groupe HABITAT Hauts-de-France, garantissant une commande publique sécurisée et harmonisée. Elle accompagne les directions dans la définition des besoins, la rédaction des pièces, le suivi des procédures et le respect du cadre réglementaire.

En 2025, plusieurs actions ont illustré cette montée en puissance :

- Revue du processus achat et de l'évaluation fournisseurs menée avec les équipes métiers.

- Présentation en Conseil d'un guide interne des achats et des règlements de commissions, assurant une cohérence de fonctionnement.
- Coordination du groupement de commande pour l'enquête triennale de satisfaction des locataires des Hauts-de-France (19 organismes).

La cellule apporte aujourd'hui une expertise structurante, au service de pratiques plus fiables, lisibles et partagées.

## Harmonisation des formations Groupe HABITAT Hauts-de-France

En 2025, le Groupe HABITAT Hauts-de-France a engagé une démarche d'harmonisation de ses formations afin de proposer un parcours cohérent pour l'ensemble des collaborateurs, quels que soient leur entité ou leur métier. Cette coordination permet de mutualiser



les contenus, d'uniformiser les pratiques et de garantir un même niveau d'exigence. Elle renforce également la montée en compétences et soutient une culture commune au sein du Groupe HABITAT Hauts-de-France.

## Participation des parties prenantes internes dans la conception des projets neufs

En 2025, la maîtrise d'ouvrage a renforcé la place des **équipes de proximité** dès les premières phases de conception des nouveaux programmes. Leur expertise terrain permet d'anticiper les usages réels, d'identifier les contraintes opérationnelles et d'ajuster les plans avant le lancement des travaux.

Cette concertation en amont améliore la fonctionnalité des futurs bâtiments, facilite leur exploitation quotidienne et garantit des projets plus adaptés aux besoins des résidents comme des équipes qui les accompagneront.

## CRC : Mieux comprendre pour mieux répondre

Pour faire face aux nombreuses évolutions réglementaires, organisationnelles et partenariales, le Centre de Relation Client a souhaité renforcer sa compréhension des métiers internes. Il a mis en place des **réunions interservices thématiques**, animées par des collaborateurs ou managers experts.

Ces temps d'échange, organisés autour de sujets ciblés (prospection, contrats d'entretien, charges locatives, impayés, aides au logement...), permettent au CRC de mieux appréhender les processus, d'enrichir ses connaissances et d'optimiser la qualité des réponses apportées aux locataires et partenaires.



# Annexe 1 - *Reporting RSE*



# Reporting RSE

Ce rapport a été publié sur la base du référentiel de reporting européen de RSE propre au logement social.

Il s'articule autour de cinq enjeux reflétant les cinq dimensions de la responsabilité et de la performance globale d'un organisme HLM :

- Promouvoir l'équilibre social des territoires (Responsabilité sociétale)
- Préserver l'environnement (Responsabilité environnementale)
- Contribuer à une économie durable (Responsabilité économique)
- Valoriser les ressources humaines (Responsabilité sociale)
- Gouvernance et relations aux parties prenantes (Gouvernance responsable)

**Ces cinq thématiques et enjeux associés répondent aux Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU**



# Contexte général

## CHIFFRES CLÉS

|                                                         | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |         |         |  |  |  |  |             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|                                                         | 2023                              | 2024    | 2025    | 2025                                                                               | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |             |
| Patrimoine total .....                                  | 30 365                            | 30 566  | 30 759  | 22 207                                                                             | 845                                                                                 | 46                                                                                  | 7 661                                                                               | logements   |
| Logements locatifs <sup>1</sup> .....                   | 28 096                            | 28 346  | 28 442  | 20 500                                                                             | 426                                                                                 | -                                                                                   | 7 507                                                                               | logements   |
| Structures collectives <sup>2</sup> .....               | 2 241                             | 2 216   | 2 248   | 1 689                                                                              | 419                                                                                 | -                                                                                   | 140                                                                                 | équiv logts |
| Logements financés en PSLA <sup>3</sup> .....           | 32                                | 4       | 69      | 18                                                                                 | 0                                                                                   | 46                                                                                  | 5                                                                                   | logements   |
| Effectif total moyen .....                              | 324                               | 335     | 336     | 230,6                                                                              | 5,9                                                                                 | 5,1                                                                                 | 94                                                                                  | ETP         |
| Chiffre d'affaires total <sup>4</sup> .....             | 162 381                           | 162 418 | 178 157 | 127 038                                                                            | 5 254                                                                               | 6 998                                                                               | 38 866                                                                              | k€          |
| Chiffre d'affaires issu des loyers <sup>3</sup> .....   | 130 097                           | 137 433 | 143 771 | 103 263                                                                            | 4 840                                                                               | 0                                                                                   | 35 668                                                                              | k€          |
| Chiffre d'affaires issu de la promotion accession ..... | 9 130                             | 8 758   | 9 779   | 2 997                                                                              | 0                                                                                   | 6 727                                                                               | 54                                                                                  | k€          |

<sup>1</sup> Nombre total de Logements locatifs de l'organisme au 31/12

<sup>2</sup> Structures collectives : foyers, CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale), résidences autonomes, ...

<sup>3</sup> Logements financés en PSLA (Prêt Social de Location Accession) pour lesquels la vente n'a pas encore été conclue.

<sup>4</sup> Chiffre d'affaires – hors charges récupérables

## CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

|                                                                           | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |      |      |  |  |  |  |   |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Répartition du patrimoine par catégorie de financement <sup>1</sup>       | 2023                              | 2024 | 2025 | 2025                                                                               | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |   |
| Logements de type "Très Social" .....                                     | 7,8                               | 8,0  | 8,2  | 6,93                                                                               | 74,41                                                                               | na                                                                                  | 7,89                                                                                | % |
| Logements de type "Social" .....                                          | 86,8                              | 86,3 | 86,4 | 86,18                                                                              | 6,10                                                                                | na                                                                                  | 91,50                                                                               | % |
| Logements de type "Social Intermédiaire" .....                            | 2,9                               | 3,0  | 2,7  | 3,26                                                                               | 14,79                                                                               | na                                                                                  | 0,59                                                                                | % |
| Logements de type "Intermédiaire" .....                                   | 1,2                               | 1,2  | 1,3  | 1,79                                                                               | 0,00                                                                                | na                                                                                  | 0,00                                                                                | % |
| Logements non conventionnés .....                                         | 1,3                               | 1,5  | 1,4  | 1,84                                                                               | 4,69                                                                                | na                                                                                  | 0,03                                                                                | % |
| Répartition du patrimoine par période de construction                     | 2023                              | 2024 | 2025 | 2025                                                                               | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |   |
| Part des logements construits avant 1949 .....                            | 0,5                               | 0,5  | 0,5  | 0,07                                                                               | 19,25                                                                               | na                                                                                  | 0,69                                                                                | % |
| Part des logements construits entre 1949 et 1974 .....                    | 16,4                              | 16,3 | 16,5 | 9,63                                                                               | 38,50                                                                               | na                                                                                  | 33,91                                                                               | % |
| Part des logements construits entre 1975 et 2004 .....                    | 56,2                              | 55,4 | 54,5 | 60,50                                                                              | 20,42                                                                               | na                                                                                  | 40,13                                                                               | % |
| Part des logements locatifs construits après 2004 .....                   | 26,8                              | 27,8 | 28,5 | 29,80                                                                              | 21,83                                                                               | na                                                                                  | 25,27                                                                               | % |
| Logements en habitat collectif .....                                      | 2023                              | 2024 | 2025 | 2025                                                                               | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | % |
| Logements en Quartier Prioritaire de la politique de la ville (QPV) ..... | 55,3                              | 55,7 | 55,1 | 49,1                                                                               | 23,9                                                                                | na                                                                                  | 73,4                                                                                | % |
|                                                                           |                                   |      |      | 18,7                                                                               | 19,2                                                                                | na                                                                                  | 20                                                                                  | % |

<sup>1</sup> « Très social » : PLAI ou équivalent ;

« Social » : PLUS ou équivalent ;

« Social Intermédiaire » : PLS ou équivalent ;

« Intermédiaire » : PLI ou équivalent

# Promouvoir l'équilibre social des territoires

Les indicateurs ci-dessous reflètent les efforts, la performance et l'impact de l'organisme en matière sociale, en particulier au regard des attentes des habitants et collectivités.  
Correspondance avec les questions centrales de l'ISO 26000 : "Questions relatives aux consommateurs" et "Communautés et Développement local".

## SOC 1 - CONTRIBUTION A L'OFFRE DE LOGEMENTS ET AU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES

|                                               | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |             |             |  |  |  |  |           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Croissance de l'offre</b>                  | <b>2023</b>                       | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b>                                                                        | <b>2025</b>                                                                         | <b>2025</b>                                                                         | <b>2025</b>                                                                         |           |
| Croissance de l'offre de logements locatifs   | 1,1                               | 0,9         | 0,3         | 0,3                                                                                | 6,5                                                                                 | na                                                                                  | 0,1                                                                                 | %         |
| Croissance de l'offre en struct. coll. ....   | 0,0                               | -1,1        | 1,4         | 1,9                                                                                | 0,0                                                                                 | na                                                                                  | 0,0                                                                                 | %         |
| Logements neufs livrés ou acquis dans l'année | 377                               | 332         | 259         | 211                                                                                | 12                                                                                  | na                                                                                  | 36                                                                                  | logements |
| Logements anciens acquis dans l'année ..      | 42                                | 46          | 1           | 1                                                                                  | 0,0                                                                                 | na                                                                                  | 0                                                                                   | logements |

| <b>Répartition des logements neufs et acquis par catégorie <sup>1</sup></b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| "Très Social" .....                                                         | 102         | 78          | 69          | 43          | 12          | na          | 14          | logements |
| "Social" .....                                                              | 169         | 149         | 113         | 91          | 0           | na          | 22          | logements |
| "Social Intermédiaire" .....                                                | 40          | 45          | 72          | 72          | 0           | na          | 0           | logements |
| "Intermédiaire" .....                                                       | 27          | 4           | 5           | 5           | 0           | na          | 0           | logements |
| 'Non conventionnés' .....                                                   | 39          | 56          | 0           | 0           | 0           | na          | 0           | logements |

« Très social » : PLAI ou équivalent ;  
« Social » : PLUS ou équivalent ;  
« Social Intermédiaire » : PLS ou équivalent ;  
« Intermédiaire » : PLI ou équivalent

| <b>Production en accession sociale</b>       | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> |           |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| Logements neufs livrés en accession sociale  | 0           | 0           | 17          | 2           | na          | 15          | 0           | logement  |
| Logements neufs livrés en location-accession | 22          | 8           | 77          | 18          | na          | 59          | 0           | logements |

| <b>Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées</b>           | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> |   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---|
| Logements accessibles aux personnes à mobilité réduite .....                       | 25,6        | 26,5        | 26,9        | 23,9        | 11,5        | na          | 35,8        | % |
| Logements adaptés au vieillissement et/ou au handicap' .....                       | 7,2         | 7,8         | 7,9         | 7,7         | 11,5        | na          | 8,1         | % |
| Montant des exonérations TFPB mobilisées en 2024 au titre de l'accessibilité ..... | 2 333 580   | 2 916 506   | 4 161 519   | 3 566 269   | 0           | na          | 595 249     | € |

<sup>1</sup> Travaux d'adaptation personnalisés (ex : remplacement de baignoire par une douche, installation de WC surélevé, installation de volets motorisés, barre d'appui etc...).  
(-) Donnée non consolidée

## SOC 1 - CONTRIBUTION A L'OFFRE DE LOGEMENTS ET AU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES

|                                                            | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |       |       |  |  |  |  |        |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Offre spécifique en structures collectives                 | 2023                              | 2024  | 2025  | 2025                                                                               | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |        |
| Etudiants (rés. Universitaires) .....                      | 82                                | 82    | 82    | 60                                                                                 | 0                                                                                   | na                                                                                  | 22                                                                                  | places |
| Personnes âgées autonomes .....                            | 972                               | 934   | 938   | 938                                                                                | 0                                                                                   | na                                                                                  | 0                                                                                   | places |
| Personnes âgées dépendantes .....                          | 835                               | 835   | 919   | 895                                                                                | 0                                                                                   | na                                                                                  | 24                                                                                  | places |
| Personnes handicapées .....                                | 727                               | 733   | 733   | 353                                                                                | 295                                                                                 | na                                                                                  | 85                                                                                  | places |
| Ménages en situation de fragilité sociale/économique ..... | 257                               | 257   | 257   | 36                                                                                 | 212                                                                                 | na                                                                                  | 9                                                                                   | places |
| Travailleurs (FJT, FTM¹) .....                             | 313                               | 313   | 313   | 303                                                                                | 10                                                                                  | na                                                                                  | 0                                                                                   | places |
| Autres publics .....                                       | 225                               | 225   | 225   | 151                                                                                | 74                                                                                  | na                                                                                  | 0                                                                                   | places |
| Total .....                                                | 3 411                             | 3 379 | 3 467 | 2 736                                                                              | 591                                                                                 | na                                                                                  | 140                                                                                 | places |

¹ FJT : Foyer Jeunes Travailleurs  
FTM : Foyer de Travailleurs Migrants

## SOC 2 - RÉPONSE AUX ATTENTES ET BESOINS DES LOCATAIRES ET ACCÉDANTS

|                                                | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |      |      |  |  |  |  |           |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|------|------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Niveau moyen des loyers du parc                | 2023                              | 2024 | 2025 | 2025                                                                               | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |           |
| "Très social" (PLAI) .....                     | 4,73                              | 5,01 | 4,98 | 5,08                                                                               | 5,19                                                                                | na                                                                                  | 4,62                                                                                | €/m² Shab |
| "Social" (PLUS) .....                          | 5,45                              | 5,75 | 5,86 | 5,98                                                                               | 5,65                                                                                | na                                                                                  | 5,53                                                                                | €/m² Shab |
| "Social Intermédiaire" (PLS) .....             | 7,22                              | 7,48 | 7,68 | 7,83                                                                               | 7,06                                                                                | na                                                                                  | 7,22                                                                                | €/m² Shab |
| "Intermédiaire" (PLI) .....                    | 8,83                              | 8,97 | 6,21 | 6,27                                                                               | na                                                                                  | na                                                                                  | 5,70                                                                                | €/m² Shab |
| Logements non conventionnés à loyers maîtrisés | 7,39                              | 5,30 | 5,20 | 5,08                                                                               | 9,03                                                                                | na                                                                                  | 6,30                                                                                | €/m² Shab |

| Evolution globale du montant des charges locatives                    | 2023 | 2024 | 2025  | 2025 | 2025 | 2025 | 2025  |                           |
|-----------------------------------------------------------------------|------|------|-------|------|------|------|-------|---------------------------|
| Evolution du montant des charges récupérables                         | 0,24 | 0,48 | 0,01  | 0,10 | 0,65 | na   | -0,20 | euro/m² Surface habitable |
| Evolution du montant des charges récupérables liées à l'énergie ..... | 0,08 | 0,01 | -0,01 | 0,04 | na   | na   | -0,13 | euro/m² Surface habitable |
| Evolution du montant des charges récupérables hors énergie .....      | 0,15 | 0,45 | 0,02  | 0,06 | na   | na   | -0,07 | euro/m² Surface habitable |

| Taux de mutation interne                                                                 | 2023 | 2024 | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|---|
| Taux de mutation .....                                                                   | 8,1  | 10,7 | 11,4 | 12,2 | 7,9  | na   | 9,5  | % |
| Taux de mutation interne dû à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement ..... | 0,6  | 0,4  | 0,5  | 0,7  | 0,0  | na   | 0,0  | % |

|                                                                                   | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |             |             |  |  |  |  |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Soutien à l'accès à la propriété</b>                                           | <b>2023</b>                       | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b>                                                                        | <b>2025</b>                                                                         | <b>2025</b>                                                                         | <b>2025</b>                                                                         |           |
| Logements existants vendus à des particuliers non locataires de l'organisme ..... | 51                                | 42          | 35          | 33                                                                                 | na                                                                                  | na                                                                                  | 2                                                                                   | logements |
| Logements vendus à des locataires de l'organisme .....                            | 41                                | 40          | 56          | 31                                                                                 | na                                                                                  | na                                                                                  | 25                                                                                  | logements |
| Ventes sécurisées par une garantie de rachat et de relogement .....               | 87                                | 75          | 84          | 57                                                                                 | na                                                                                  | na                                                                                  | 27                                                                                  | logements |

### ■ SOC 3 - ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

|                                                           | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |             |             |  |  |  |  |     |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Personnel de terrain</b>                               | <b>2023</b>                       | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b>                                                                        | <b>2025</b>                                                                         | <b>2025</b>                                                                         | <b>2025</b>                                                                         |     |
| Employé d'immeuble .....                                  | 67                                | 73          | 67          | 34                                                                                 | na                                                                                  | na                                                                                  | 33                                                                                  | ETP |
| Gardien/agent d'immeuble/gardien hautement qualifié ..... | 58                                | 56          | 49          | 44                                                                                 | na                                                                                  | na                                                                                  | 5                                                                                   | ETP |
| Ouvrier/Chef d'équipe .....                               | 1                                 | 1           | 8           | 8                                                                                  | na                                                                                  | na                                                                                  | 0                                                                                   | ETP |
| Gestionnaire, gardien d'immeuble superviseur              | 9                                 | 9           | 10          | 9                                                                                  | na                                                                                  | na                                                                                  | 1                                                                                   | ETP |
| Total .....                                               | 135                               | 139         | 134         | 95                                                                                 | na                                                                                  | na                                                                                  | 39                                                                                  | ETP |

| <b>Personnel dédié au cadre de vie et à la relation client</b>                                                                                     | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| Salariés chargé de clientèle, chargé d'affaires, chargé de relation client, personnel des centres de relation client, standard, chargé de mutation | -           | 52          | 56          | 48,37       | 3           | na          | 5,14        | ETP |
| Autres salariés dédiés au cadre de vie et à la relation client .....                                                                               | -           | 102         | 104         | 93,8        | 0           | na          | 9,7         | ETP |
| Part du personnel dédié au cadre de vie et à la relation client .....                                                                              | -           | 47          | 48          | 62          | 17          | na          | 16          | %   |

(-) Evolution de la description de l'indicateur en 2024  
(exclusion du personnel chargé du traitement des demandes d'attributions; de promotion/accession; des chargés de réhabilitation...).

| <b>Accompagnement social</b>                               | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> | <b>2025</b> |        |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| Plans d'apurement en cours au 31/12 .....                  | 789         | 913         | 599         | 457         | 29          | na          | 113         | nombre |
| Plans d'apurement ouverts entre le 01/01 et le 31/12 ..... | 1 602       | 1 655       | 1 359       | 920         | 20          | na          | 419         | nombre |

## SOC 4 - CONTRIBUTION À LA MIXITÉ ET AU DÉVELOPPEMENT SOCIAL DES TERRITOIRES

|                                                                  | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |         |         |  |  |  |  |        |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Profil des ménages                                               | 2023                              | 2024    | 2025    | 2025                                                                              | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |        |
| Ménages bénéficiant d'une aide au logement                       | 49,2                              | 48,5    | 47,5    | 46,5                                                                              | 69,4                                                                                | na                                                                                  | 48,7                                                                                | %      |
| Ménages de 65 ans ou plus .....                                  | 26,1                              | 26,8    | 27,6    | 27,9                                                                              | 10,1                                                                                | na                                                                                  | 27,6                                                                                | %      |
| Nombre d'attributions dans l'année                               | 2023                              | 2024    | 2025    | 2025                                                                              | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |        |
| Attributions de logements .....                                  | 2 181                             | 2 156   | 2 224   | 1 583                                                                             | 38                                                                                  | na                                                                                  | 603                                                                                 | nombre |
| Profil socio-économique<br>des ménages entrants                  | 2023                              | 2024    | 2025    | 2025                                                                              | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |        |
| Moins de 25 ans .....                                            | 16,0                              | 17,4    | 16,9    | 16,6                                                                              | 18,4                                                                                | na                                                                                  | 105                                                                                 | %      |
| Entre 25 et 30 ans .....                                         | 18,1                              | 16,4    | 17,3    | 18,5                                                                              | 21,1                                                                                | na                                                                                  | 85                                                                                  | %      |
| Entre 31 et 64 ans .....                                         | 54,4                              | 55,0    | 55,4    | 54,2                                                                              | 50                                                                                  | na                                                                                  | 354                                                                                 | %      |
| Supérieur à 65 ans .....                                         | 11,5                              | 11,2    | 10,5    | 10,7                                                                              | 10,5                                                                                | na                                                                                  | 59                                                                                  | %      |
| < 60% des plafonds de ressources .....                           | 75,1                              | 77,5    | 75,4    | 74,4                                                                              | 78,9                                                                                | na                                                                                  | 77,6                                                                                | %      |
| Entre 60% et 100% des plafonds .....                             | 24,7                              | 21,7    | 24,0    | 25,5                                                                              | 21                                                                                  | na                                                                                  | 19,9                                                                                | %      |
| > 100% des plafonds de ressources .....                          | 0,1                               | 0,8     | 0,7     | 0,0                                                                               | 0,0                                                                                 | na                                                                                  | 2,4                                                                                 | %      |
| Soutien financier aux projets associatifs                        | 2023                              | 2024    | 2025    | 2025                                                                              | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |        |
| Montant versé aux associations de locataires                     | 114 501                           | 112 673 | 109 725 | 91 276                                                                            | na                                                                                  | na                                                                                  | 18 449                                                                              | €      |
| Montant versé aux autres associations .....                      | 112 230                           | 110 589 | 97 188  | 87 188                                                                            | na                                                                                  | na                                                                                  | 10 000                                                                              | €      |
| Locaux mis à disposition d'associations                          | 2023                              | 2024    | 2025    | 2025                                                                              | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |        |
| Locaux mis à disposition des associations<br>de locataires ..... | 5                                 | 5       | 5       | 5                                                                                 | na                                                                                  | na                                                                                  | 0                                                                                   | locaux |
| Locaux mis à disposition d'autres associations                   | 27                                | 23      | 20      | 20                                                                                | na                                                                                  | na                                                                                  | 0                                                                                   | locaux |

# Préserver l'environnement

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux indicateurs environnementaux des lignes directrices du secteur de la construction et de l'immobilier de la Global Reporting Initiative (GRI). Ils correspondent à la question centrale sur l'environnement de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale.

|                                      | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |      |      |  |  |  |  |           |
|--------------------------------------|-----------------------------------|------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Classement énergétique du patrimoine | 2023                              | 2024 | 2025 | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | %         |
| A (bâti très performant) .....       | 3,4                               | 3,6  | 2,7  | 2,9                                                                                 | 0,5                                                                                 | na                                                                                  | 2,3                                                                                 | %         |
| B (51-90 kWh/m²/an) .....            | 11,5                              | 11,5 | 10   | 8,6                                                                                 | 11,5                                                                                | na                                                                                  | 13,5                                                                                | %         |
| C (91-150 kWh/m²/an) .....           | 31,0                              | 33,7 | 37,3 | 35,5                                                                                | 6,3                                                                                 | na                                                                                  | 43,7                                                                                | %         |
| D (151-230 kWh/m²/an) .....          | 30,5                              | 30,5 | 31,7 | 31                                                                                  | 32,4                                                                                | na                                                                                  | 33,6                                                                                | %         |
| E (231 - 330 kWh/m²/an) .....        | 13,0                              | 13,0 | 13,3 | 15,6                                                                                | 25,6                                                                                | na                                                                                  | 6,4                                                                                 | %         |
| F (331-450 kWh/m²/an) .....          | 5,1                               | 4,4  | 3,6  | 4,6                                                                                 | 8,7                                                                                 | na                                                                                  | 0,4                                                                                 | %         |
| G (bâti énergivore) .....            | 1,7                               | 1,1  | 0,6  | 0,7                                                                                 | 0,9                                                                                 | na                                                                                  | 0,1                                                                                 | %         |
| Données non disponibles (%) .....    | 3,8                               | 2,2  | 0,9  | 1                                                                                   | 14,1                                                                                | na                                                                                  | 0,1                                                                                 | kwh/m²/an |

| Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre | 2023 | 2024 | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 |                           |
|----------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|---------------------------|
| A (< 6 kg CO2/m²/an) .....                                           | 2,4  | 3,9  | 4,6  | 5,9  | 0    | na   | 1,4  | %                         |
| B (6-10 kg CO2/m²/an) .....                                          | 6,7  | 7,3  | 10,5 | 10,6 | 6,1  | na   | 10,4 | %                         |
| C (11-20 kg CO2/m²/an) .....                                         | 25,1 | 27,3 | 28,8 | 30,3 | 21,6 | na   | 25   | %                         |
| D (21-35 kg CO2/m²/an) .....                                         | 35,2 | 34,4 | 26,6 | 31,7 | 20,7 | na   | 13,2 | %                         |
| E (36-55 kg CO2/m²/an) .....                                         | 22,2 | 20,8 | 12,8 | 17,1 | 25,4 | na   | 0,3  | %                         |
| F (56-80 kg CO2/m²/an) .....                                         | 3,7  | 3,5  | 2,5  | 3,2  | 12   | na   | 0    | %                         |
| G (>80 kg CO2/m²/an) .....                                           | 0,8  | 0,5  | 0,1  | 0,2  | 0,9  | na   | 0    | %                         |
| Données non disponibles (%) .....                                    | 3,9  | 2,2  | 14,1 | 1    | 13,4 | na   | 49,7 | kg d'équivalent CO2/m²/an |

| Montant des travaux effectués pour améliorer la performance énergétique du parc                      | 2023       | 2024       | 2025       | 2025       | 2025 | 2025 |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------|------|-------------|
| Montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine réalisés dans l'année | 23 235 861 | 27 125 622 | 18 286 325 | 11 023 000 | -    | na   | 7 263 325 € |

# Contribuer à une économie durable

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux questions centrales « Loyauté des pratiques » et « Communautés et le Développement local » de la norme ISO 26000.

## ■ ECO 1 - PÉRENNITÉ ET DÉVELOPPEMENT DE L'ORGANISME ET DE SON PATRIMOINE

|                                                                                     | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |                  |                  |  |  |  |  |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Ratio d'autofinancement net</b>                                                  | <b>2023</b>                       | <b>2024</b>      | <b>2025</b>      | <b>2025</b>                                                                         | <b>2025</b>                                                                         | <b>2025</b>                                                                         | <b>2025</b>                                                                         |            |
| Autofinancement net HLM .....                                                       | 11                                | 13               | 19               | 21                                                                                  | 10                                                                                  | 9                                                                                   | 19                                                                                  | %          |
| <b>Effort annuel moyen en maintenance, entretien, réhabilitation</b>                | <b>2023</b>                       | <b>2024</b>      | <b>2025</b>      |                                                                                     | <b>2021-2025</b>                                                                    |                                                                                     |                                                                                     |            |
| Effort annuel moyen en maintenance, entretien et amélioration du parc locatif ..... | 1 914                             | 2 040            | 2 125            | 2 248                                                                               | 2 073                                                                               | na                                                                                  | 1 792                                                                               | €/logement |
| <b>Effort annuel en production et acquisition de logements</b>                      | <b>2019-2023</b>                  | <b>2020-2024</b> | <b>2021-2025</b> |                                                                                     | <b>2021-2025</b>                                                                    |                                                                                     |                                                                                     |            |
| Investissement annuel moyen .....                                                   | 63 947 443                        | 59 873 044       | 65 571 425       | 47 209 459                                                                          | 2 119 174                                                                           | na                                                                                  | 16 242 792                                                                          | €          |
| Investissement annuel moyen par logement acquis ou produit .....                    | 157 812                           | 165 127          | 161 825          | 176 286                                                                             | 137 609                                                                             | na                                                                                  | 133 138                                                                             | €/logement |
| <b>Équilibre financier moyen des opérations</b>                                     | <b>2023</b>                       | <b>2024</b>      | <b>2025</b>      |                                                                                     | <b>2021-2025</b>                                                                    |                                                                                     |                                                                                     |            |
| <b>CROISSANCE du parc</b>                                                           |                                   |                  |                  |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |            |
| Fonds propres .....                                                                 | 31                                | 28               | 25               | 25,1                                                                                | 7,3                                                                                 | na                                                                                  | 39,0                                                                                | %          |
| Emprunts .....                                                                      | 67                                | 69               | 71               | 73,2                                                                                | 70,6                                                                                | na                                                                                  | 56,6                                                                                | %          |
| Subventions .....                                                                   | 2                                 | 3                | 4                | 1,7                                                                                 | 22,1                                                                                | na                                                                                  | 4,4                                                                                 | %          |
| Montant moyen des fonds propres investis par logement produits ou acquis .....      | 46 185                            | 43 489           | 46 276           | 50 090                                                                              | 7 752                                                                               | na                                                                                  | 74 219                                                                              | €/logement |
| <b>AMÉLIORATION du parc</b>                                                         |                                   |                  |                  |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |            |
| Fonds propres .....                                                                 | 10                                | 11               | 13               | 9,6                                                                                 | na                                                                                  | na                                                                                  | 21,6                                                                                | %          |
| Emprunts .....                                                                      | 74                                | 81               | 80               | 85,9                                                                                | na                                                                                  | na                                                                                  | 68,6                                                                                | %          |
| Subventions .....                                                                   | 15                                | 7                | 6                | 4,5                                                                                 | na                                                                                  | na                                                                                  | 9,8                                                                                 | %          |

|                                                   | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |      |      |  |  |  |  |   |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Taux de vacance                                   | 2023                              | 2024 | 2025 | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |   |
| Vacance totale .....                              | 2,08                              | 2,32 | 2,50 | 3,03                                                                                | 6,10                                                                                | na                                                                                  | 0,84                                                                                | % |
| Dont vacance commerciale de moins de 3 mois ..... | 0,51                              | 0,50 | 0,58 | 0,52                                                                                | 3,05                                                                                | na                                                                                  | 0,60                                                                                | % |
| Dont vacance commerciale de plus de 3 mois .....  | 0,11                              | 0,08 | 0,10 | 0,12                                                                                | 0,00                                                                                | na                                                                                  | 0,05                                                                                | % |
| Dont vacance technique <sup>1</sup> .....         | 1,46                              | 1,75 | 1,82 | 2,4                                                                                 | 3,05                                                                                | na                                                                                  | 0,19                                                                                | % |
| Dont Logements neutralisés définitivement .....   | 0,53                              | 0,74 | 0,80 | 1,02                                                                                | 1,64                                                                                | na                                                                                  | 0,13                                                                                | % |

<sup>1</sup> Vacance technique : logements "hors exploitation", soit pour cause de travaux importants, soit en attente de vente ou de démolition (logements neutralisés définitivement)

| Taux de recouvrement       | 2023 | 2024 | 2025 | 2025  | 2025  | 2025 | 2025  |   |
|----------------------------|------|------|------|-------|-------|------|-------|---|
| Taux de recouvrement ..... | 99,6 | 99,6 | 99,8 | 99,98 | 99,21 | na   | 98,45 | % |

## ■ ECO 2 - IMPACT ÉCONOMIQUE ET RELATIONS ÉQUILIBRÉES AUX FOURNISSEURS

|                                                                                                         | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |         |         |  |  |  |  |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Répartition de la valeur créée par l'activité :<br>(montants versés par catégorie de parties prenantes) | 2023                              | 2024    | 2025    | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |    |
| Montants versés aux fournisseurs et prestataires .....                                                  | 155 923                           | 166 717 | 181 590 | 134 705                                                                             | 3 277                                                                               | 9 330                                                                               | 34 278                                                                              | k€ |
| Montants versés aux administrations fiscales .....                                                      | 22 591                            | 23 188  | 23 611  | 16 648                                                                              | 489                                                                                 | 76                                                                                  | 6 398                                                                               | k€ |
| Montants versés aux banques .....                                                                       | 28 596                            | 34 202  | 33 147  | 24 205                                                                              | 1 374                                                                               | 204                                                                                 | 7 364                                                                               | k€ |
| Montants redistribués aux actionnaires .....                                                            | 3                                 | 4       | 4       | 4                                                                                   | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 0                                                                                   | k€ |
| Montants versés à l'État .....                                                                          | 2 635                             | 2 812   | 2 419   | 2 263                                                                               | 29                                                                                  | 15                                                                                  | 112                                                                                 | k€ |
| Montants consacrés aux salariés .....                                                                   | 20 077                            | 20 330  | 21 529  | 14 707                                                                              | 539                                                                                 | 551                                                                                 | 5 731                                                                               | k€ |

---

| Insertion par l'activité économique | 2023   | 2024   | 2025   | 2025   | 2025 | 2025 | 2025 |             |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|------|------|-------------|
|                                     | 65 131 | 30 929 | 24 233 | 24 233 | -    | -    | -    | Nb d'heures |

---

| Délai moyen de paiement des fournisseurs | 2023 | 2024 | 2025 | 2025  | 2025 | 2025  | 2025 |             |
|------------------------------------------|------|------|------|-------|------|-------|------|-------------|
|                                          | 13   | 14   | 15   | 14,88 | 12,6 | 12,43 | 16,4 | Nb de jours |
| Part de factures payées dans les délais  | -    | 94   | 94   | 93    | 97   | 97    | 96   | %           |

(-) non collectée

# Valoriser les ressources humaines

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux questions centrales « Loyauté des pratiques » et « Communautés et le Développement local » de la norme ISO 26000.

## ■ HR 1 - ÉQUITÉ D'ACCÈS ET DE CONDITIONS D'EMPLOI

|                                                                       | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |             |             |  |  |  |  |          |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Répartition des effectifs* par type d'emploi                          | 2023                              | 2024        | 2025        | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |          |
| CDI .....                                                             | 95,3                              | 94,6        | 94,7        | 93,33                                                                               | 98,66                                                                               | 100                                                                                 | 97,87                                                                               | %        |
| CDD .....                                                             | 1,2                               | 1,5         | 2,3         | 2,39                                                                                | 1,34                                                                                | 0,00                                                                                | 2,13                                                                                | %        |
| Intérim .....                                                         | 3,5                               | 3,9         | 3,0         | 4,28                                                                                | 0,00                                                                                | 0,00                                                                                | 0,00                                                                                | %        |
| * en moyenne annuelle                                                 |                                   |             |             |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |          |
| Apprentissage et professionnalisation                                 | 2023                              | 2024        | 2025        | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |          |
| Salariés en contrats d'apprentissage ou de professionnalisation ..... | 3                                 | 5           | 8           | 7                                                                                   | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 1                                                                                   | salariés |
| Stagiaires accueillis dans l'année .....                              | 28                                | 28          | 26          | 18                                                                                  | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 8                                                                                   | salariés |
| Répartition des salariés (CDI) par âge                                | 2023                              | 2024        | 2025        | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |          |
|                                                                       | H   F                             | H   F       | H   F       | H   F                                                                               | H   F                                                                               | H   F                                                                               | H   F                                                                               |          |
| < à 30 ans .....                                                      | 2,0   4,9                         | 2,3   8,2   | 1,4   4,3   | 1,3   3,9                                                                           | 12,5   12,5                                                                         | 0,0   0,0                                                                           | 1,0   5,2                                                                           | %        |
| Entre 30 et 39 ans .....                                              | 8,4   12,7                        | 10,2   16,1 | 8,4   12,8  | 9,1   15,6                                                                          | 0,0   0,0                                                                           | 11,1   0,0                                                                          | 7,2   8,2                                                                           | %        |
| Entre 40 et 49 ans .....                                              | 13,0   20,7                       | 5,1   12,1  | 9,9   20    | 11,3   17,3                                                                         | 12,5   0,0                                                                          | 22,2   22,2                                                                         | 5,2   27,8                                                                          | %        |
| > à 50 ans .....                                                      | 14,4   23,9                       | 24,9   21,2 | 17,1   26,1 | 18,6   22,9                                                                         | 12,5   50,0                                                                         | 22,2   22,2                                                                         | 13,4   32,0                                                                         | %        |
| Répartition des salariés par catégorie et par genre                   | 2023                              | 2024        | 2025        | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |          |
|                                                                       | H   F                             | H   F       | H   F       | H   F                                                                               | H   F                                                                               | H   F                                                                               | H   F                                                                               |          |
| Ouvriers .....                                                        | 0,3   0,0                         | 0,3   0,0   | 0,3   0,0   | 0,0   0,0                                                                           | 0,0   0,0                                                                           | 0,0   0,0                                                                           | 1,0   0,0                                                                           | %        |
| Employés .....                                                        | 13,0   33,4                       | 13,8   33,3 | 14,5   32,2 | 16,0   30,7                                                                         | 25,0   12,5                                                                         | 0,0   11,1                                                                          | 11,3   39,2                                                                         | %        |
| Agents de Maîtrise .....                                              | 13,0   23,9                       | 12,1   24,0 | 11,6   24,6 | 13,4   22,9                                                                         | 0,0   25,0                                                                          | 11,1   22,2                                                                         | 8,2   28,9                                                                          | %        |
| Cadres .....                                                          | 7,8   3,7                         | 7,6   4,2   | 7,8   4,9   | 8,2   5,2                                                                           | 0,0   25,0                                                                          | 33,3   11,1                                                                         | 5,2   2,1                                                                           | %        |
| Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)            | 3,2   1,7                         | 2,8   1,7   | 2,6   1,4   | 2,6   0,9                                                                           | 12,5   0,0                                                                          | 11,1   0,0                                                                          | 1,0   3,1                                                                           | %        |
| Rémunérations annuelles brutes moyennes                               | 2023                              | 2024        | 2025        |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |          |
|                                                                       | H   F                             | H   F       | H   F       |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |          |
| Ouvriers .....                                                        | #   #                             | #   #       | #   #       |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |          |
| Employés .....                                                        | 27,5   26,7                       | 28,1   27,4 | 28,8   28,5 |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |          |
| Agents de Maîtrise .....                                              | 36,5   34,2                       | 34,9   33,9 | 36,5   34,9 |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |          |
| Cadres .....                                                          | 60,2   59,3                       | 53,0   49,7 | 54,3   51,2 |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |          |

# L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette donnée (effectif < 5 salariés)

H : Homme ; F : Femme

| GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France                                                    |      |      |      |  |  |  |  |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap                       | 2023 | 2024 | 2025 | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |          |
| Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail ..... | 521  | 437  | 476  | 476                                                                                 | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 0                                                                                   | k€       |
| Contribution collectée par l'URSSAF .....                                            | 0    | 0    | 0    | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 0                                                                                   | k€       |
| Travailleurs handicapés employés durant l'année .....                                | 31   | 31   | 33   | 25                                                                                  | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 8                                                                                   | Salariés |
| Travailleurs handicapés employés durant l'année - en ETP                             | 29   | 27,7 | 32,6 | 26,9                                                                                | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 5,7                                                                                 | ETP      |

| Index de l'égalité professionnelle | HABITAT Hauts-de-France | HLI | COPRONORD | COTTAGE Social des Flandres |
|------------------------------------|-------------------------|-----|-----------|-----------------------------|
|                                    | 93                      | na  | na        | 98                          |

HLI et COPRONORD HABITAT, dont l'effectif est inférieur à 50 salariés, ne sont pas soumis au calcul de l'index égalité professionnelle.

## ■ HR 2 - EMPLOYABILITÉ ET ÉVOLUTION PROFESSIONNELLE

|                                                                  |        |        |        |  |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Volume annuel de formation par catégorie de salariés             | 2023   | 2024   | 2025   | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |  |
|                                                                  | Heures | Heures | Heures | Heures                                                                              | Heures                                                                              | Heures                                                                              | Heures                                                                              |  |
| Ouvriers .....                                                   | 0      | 4      | 7      | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 7                                                                                   |  |
| Employés .....                                                   | 3 517  | 2 868  | 2 628  | 1 428                                                                               | 14                                                                                  | 0                                                                                   | 1 186                                                                               |  |
| Agents de Maîtrise .....                                         | 2 403  | 1 223  | 1 465  | 1 070                                                                               | 49                                                                                  | 0                                                                                   | 346                                                                                 |  |
| Cadres .....                                                     | 443    | 796    | 601    | 393                                                                                 | 54                                                                                  | 7                                                                                   | 147                                                                                 |  |
| Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux) ..... | 184    | 414    | 215    | 117                                                                                 | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 98                                                                                  |  |

| Mobilité interne                              | 2023 | 2023 | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 |        |
|-----------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| Mobilités internes dans l'année .....         | 12   | 24   | 15   | 12   | 0    | 0    | 3    | Nombre |
| Dont : promotions internes dans l'année ..... | 11   | 8    | 13   | 11   | 0    | 0    | 2    | Nombre |
| Total des postes pourvus dans l'année .....   | 34   | 38   | 37   | 25   | 0    | 0    | 12   | Nombre |

### ■ HR 3 - SANTÉ ET BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL DES SALARIÉS

|                                       | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |      |      |  |  |  |  |   |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Taux d'absentéisme *                  | 2023                              | 2024 | 2025 | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |   |
| Taux d'absentéisme total .....        | 6,0                               | 5,9  | 6,6  | 6,8                                                                                 | 0,5                                                                                 | 0,5                                                                                 | 7,1                                                                                 | % |
| Taux d'absentéisme dû aux AT/MP ..... | 1,7                               | 1,6  | 1,9  | 1,6                                                                                 | 0,0                                                                                 | 0,0                                                                                 | 3,0                                                                                 | % |
| <i>*en jours calendaires</i>          |                                   |      |      |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |   |

|                                                   | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |      |      |  |  |  |  |        |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Accidents du travail et maladies professionnelles | 2023                              | 2024 | 2025 | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |        |
| Nombre d'AT / MP reconnus dans l'année .....      | 9                                 | 13   | 11   | 8                                                                                   | 0                                                                                   | 0                                                                                   | 3                                                                                   | Nombre |

# Gouvernance et relations aux parties prenantes

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux exigences sur la "Gouvernance" et "L'implication des parties prenantes" des lignes directrices du GRI, ainsi qu'aux principes fondamentaux et à la question centrale "Gouvernance" de la norme ISO 26000.

## ■ GOV 1 - INSTANCES DE DÉCISION ET SYSTÈME DE MANAGEMENT

| Évaluation / Certification de système de management | HABITAT Hauts-de-France | HLI              | COPRONORD        | COTTAGE Social des Flandres |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| Évaluation / certification 1 - Champ .....          | Qualité                 | Qualité          | Qualité          | Qualité                     |
| Évaluation / certification 1 - Nom .....            | ISO 9001                | ISO 9001         | ISO 9001         | ISO 9001                    |
| Évaluation / certification 1 - Périmètre .....      | Toutes activités        | Toutes activités | Toutes activités | Toutes activités            |
| Évaluation / certification 1 - Année .....          | 2003-2025               | 2015-2025        | 2015 -2025       | 2023 -2025                  |

|                                                         | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |      |      |  |  |  |  |   |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Parité dans les instances dirigeantes                   | 2023                              | 2024 | 2025 | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                | 2025                                                                                |   |
| Part de femmes au sein du CODIR .....                   | 35                                | 38   | 30   | 28                                                                                  | na                                                                                  | na                                                                                  | 31                                                                                  | % |
| Part de femmes au sein du Directoire .....              | 27                                | 27   | 18   | 33                                                                                  | 0,0                                                                                 | 0,0                                                                                 | 25                                                                                  | % |
| Part de femmes au sein du conseil de surveillance ..... | 23                                | 24   | 21   | 29                                                                                  | 14                                                                                  | 23                                                                                  | 15                                                                                  | % |

## ■ GOV 2 - RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES ET PRISE EN COMPTE DE LEURS INTÉRÊTS

|                                                          | GROUPE<br>HABITAT Hauts-de-France |      |      |  |  |  |  |   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Satisfaction des locataires                              | 2023                              | 2023 | 2023 | 2025                                                                                 | 2025                                                                                 | 2025                                                                                 | 2025                                                                                 |   |
| Locataires globalement satisfaits du service rendu ..... | 91                                | 92   | 89   | na                                                                                   | 90                                                                                   |                                                                                      |                                                                                      | % |
| Satisfaction des salariés*                               | 2023                              | 2025 | 2025 | 2025                                                                                 | 2025                                                                                 |                                                                                      |                                                                                      |   |
| Salariés globalement satisfaits .....                    | 88                                | 86   | na   | na                                                                                   | 93                                                                                   |                                                                                      |                                                                                      | % |

\*Étude de climat interne 2023

# ***Annexe 2 - Comptes consolidés 2025***

# Comptes consolidés 2025

## Bilan

| ACTIF (Montant en K€)                                         | Exercice 2025    |                                    |                  | Exercice 2024    |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                               | BRUT             | Amortissements<br>et dépréciations | NET              | NET              |
| Comptes de capitaux .....                                     | 0                | 0                                  | 0                | 0                |
| Immobilisations incorporelles .....                           | 9 217            | 5 226                              | 3 991            | 4 125            |
| Immobilisations corporelles .....                             | 2 596 384        | 1 004 564                          | 1 591 820        | 1 537 474        |
| Immobilisations corporelles en cours .....                    | 92 207           | 2 670                              | 89 537           | 105 028          |
| Immobilisations financières.....                              | 9 618            | 0                                  | 9 618            | 7 977            |
| <b>Total actif immobilisé (I) .....</b>                       | <b>2 707 425</b> | <b>1 012 460</b>                   | <b>1 694 965</b> | <b>1 654 604</b> |
| Stocks et en-cours .....                                      | 43 198           | 4 736                              | 38 462           | 32 488           |
| Fournisseurs débiteurs .....                                  | 85               | 0                                  | 85               | 11               |
| Créances d'exploitation .....                                 | 31 591           | 5 124                              | 26 467           | 26 349           |
| Créances diverses .....                                       | 4 841            | 0                                  | 4 841            | 4 026            |
| Valeurs Mobilières de placement .....                         | 4 000            | 0                                  | 4 000            | 6 000            |
| Disponibilités .....                                          | 99 051           | 0                                  | 99 051           | 83 249           |
| Charges constatées d'avance .....                             | 2 721            | 0                                  | 2 721            | 2 458            |
| <b>Total actif circulant (II) .....</b>                       | <b>185 488</b>   | <b>9 860</b>                       | <b>175 628</b>   | <b>154 580</b>   |
| <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) .....</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>                           | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Primes de remboursement des obligations (IV) .....</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>                           | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Différences de conversion Actif (V) .....</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>                           | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Total général (I+II+III+IV+V) .....</b>                    | <b>2 892 912</b> | <b>1 022 319</b>                   | <b>1 870 592</b> | <b>1 809 184</b> |

| PASSIF (Montant en K€)                                                                    | Exercice 2025    | Exercice 2024    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                           |                  |                  |
| Capital, dotation et réserves .....                                                       | 527 271          | 511 959          |
| <i>Dont réserves part minoritaires .....</i>                                              | <i>66 739</i>    | <i>64 479</i>    |
| Report à nouveau .....                                                                    | 0                | 0                |
| Résultat consolidé de l'exercice .....                                                    | 25 000           | 15 317           |
| <i>Dont résultat minoritaire .....</i>                                                    | <i>2 954</i>     | <i>2 260</i>     |
| Subventions d'investissement .....                                                        | 113 900          | 111 583          |
| Provisions réglementées .....                                                             |                  |                  |
| <b>Capitaux propres .....</b>                                                             | <b>666 171</b>   | <b>638 858</b>   |
| Titres participatifs .....                                                                | 0                | 0                |
| <b>Total Fonds propres (I) .....</b>                                                      | <b>666 171</b>   | <b>638 858</b>   |
| Provisions .....                                                                          | 8 588            | 9 649            |
| <b>Total provisions (II) .....</b>                                                        | <b>8 588</b>     | <b>9 649</b>     |
| Dettes financières .....                                                                  | 1 167 305        | 1 128 648        |
| Droits des locataires-acquéreurs, des locataires<br>attributaires ou des affectants ..... | 0                | 0                |
| Clients créditeurs .....                                                                  | 3 596            | 4 269            |
| Dettes d'exploitation .....                                                               | 18 293           | 21 899           |
| Dettes diverses .....                                                                     | 6 559            | 4 597            |
| Produits constatés d'avance .....                                                         | 81               | 1 263            |
| <b>Différences de conversion Passif (IV) .....</b>                                        | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Total dettes (III) .....</b>                                                           | <b>1 195 834</b> | <b>1 160 676</b> |
| <b>Total général (I+II+III+IV) .....</b>                                                  | <b>1 870 592</b> | <b>1 809 184</b> |

## Compte de résultat

| CHARGES (Montant en K€ )                                        | Exercice 2025        |                          |                 | Exercice 2024   |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                 | Charges récupérables | Charges non récupérables | Totaux partiels | Totaux partiels |
| <b>Charges d'exploitation</b> .....                             | <b>22 771</b>        | <b>151 196</b>           | <b>173 966</b>  | <b>162 892</b>  |
| Consommations de l'exercice en provenance des tiers .....       | 13 670               | 56 569                   | 70 239          | 64 228          |
| Impôts, taxes et versements assimilés .....                     | 5 316                | 18 131                   | 23 447          | 23 103          |
| Charges de personnel .....                                      | 3 785                | 16 669                   | 20 453          | 19 334          |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions ..... | 0                    | 58 790                   | 58 790          | 54 848          |
| Autres charges de gestion courantes .....                       | 0                    | 1 037                    | 1 037           | 1 379           |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun .....  | 0                    | 0                        | 0               | 0               |
| <b>Charges financières</b> .....                                | <b>0</b>             | <b>33 200</b>            | <b>33 200</b>   | <b>34 201</b>   |
| <b>Charges exceptionnelles</b> .....                            | <b>0</b>             | <b>7 688</b>             | <b>7 688</b>    | <b>10 544</b>   |
| Participation des salariés aux résultats (sociétés) .....       | 0                    | 1 077                    | 1 077           | 996             |
| Impôts sur les bénéfices et assimilés .....                     | 0                    | 455                      | 455             | 68              |
| <b>Total des charges</b> .....                                  | <b>22 771</b>        | <b>193 615</b>           | <b>216 386</b>  | <b>208 702</b>  |
| Solde créditeur = bénéfice consolidé .....                      |                      |                          | 25 000          | 15 317          |
| Intérêts minoritaires .....                                     |                      |                          | 2 954           | 2 260           |
| Solde créditeur = bénéfice (part groupe) .....                  |                      |                          | 22 046          | 13 057          |
| <b>Total général</b>                                            |                      |                          | <b>241 385</b>  | <b>224 018</b>  |

| PRODUITS (Montant en K€)                                     | Exercice 2025   | Exercice 2024   |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                              | Totaux partiels | Totaux partiels |
| <b>Produits d'exploitation</b> .....                         | <b>212 897</b>  | <b>199 241</b>  |
| Produits des activités .....                                 | 199 227         | 187 980         |
| Production stockée (ou destockage) .....                     | 7 731           | 1 950           |
| Production immobilière .....                                 | 1 287           | 2 205           |
| Subventions d'exploitation .....                             | 432             | 90              |
| Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions ... | 3 103           | 5 604           |
| Transferts de charges d'exploitation .....                   | 350             | 349             |
| Produit du dispositif de lissage de la CGLLS .....           | 0               | 0               |
| Autres produits .....                                        | 767             | 1 028           |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun ..  | 0               | 35              |
| <b>Produits financiers</b> .....                             | <b>2 760</b>    | <b>2 999</b>    |
| <b>Produits exceptionnels</b> .....                          | <b>25 729</b>   | <b>21 779</b>   |
| <b>Total des produits</b> .....                              | <b>241 385</b>  | <b>224 018</b>  |
| Solde débiteur = perte consolidée .....                      | 0               | 0               |
| Intérêts minoritaires .....                                  | 0               | 0               |
| Solde débiteur = perte (part groupe) .....                   | 0               | 0               |
| <b>Total général</b>                                         | <b>241 385</b>  | <b>224 018</b>  |

# Notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## ***Annexe 3 - Comptes annuels des entités du Groupe***

# Comptes annuels Habitat Hauts-de-France



## 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            | 1412             |                                    |                  |                  |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>2 076 985</b> | <b>735 267</b> | <b>1 341 717</b> | <b>1 290 747</b> | <b>TOTAL</b>                       | <b>1 341 717</b> | <b>1 290 747</b> |

## 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 recup. 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            |
| <b>Charges d'exploitation</b>                | <b>120 843</b> | <b>112 300</b> | <b>Produits d'exploitation</b>            | <b>148 081</b> | <b>139 131</b> |
| 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              |                                           |                |                |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                | <b>18 620</b>  | <b>10 612</b>  |                                           |                |                |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>169 780</b> | <b>156 380</b> | <b>TOTAL</b>                              | <b>169 780</b> | <b>156 380</b> |

**■ DONNÉES 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

**■ RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ  
AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES**

|                                                                                    | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Situation financière en fin d'exercice</b>                                      |               |               |               |               |               |
| 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         |
| <b>Résultat global des opérations effectives (K€)</b>                              |               |               |               |               |               |
| 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             |
| <b>Résultat des opérations réduit à une seule action (€)</b>                       |               |               |               |               |               |
| 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          |
| <b>Personnel</b>                                                                   |               |               |               |               |               |
| 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         |

# Comptes annuels HLI



## ■ BILAN (EN K€)

| ACTIF                         |               | 2025           |               | 2024          | PASSIF (avant répartition)         | 2025          |  | 2024          |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|------------------------------------|---------------|--|---------------|
|                               | Brut          | Amortissements | Net           | Net           |                                    |               |  |               |
| Immobilisations incorporelles | 0             | 0              | 0             | 0             | Capitaux propres                   | 24 997        |  | 23 688        |
| Immobilisations corporelles   | 89 682        | 25 963         | 63 720        | 63 777        | Provisions pour risques et charges | 339           |  | 310           |
| Immobilisations financières   | 1 203         | -              | 1 203         | 1 192         | Dettes financières                 | 46 346        |  | 47 832        |
| Stocks et en-cours            | -             | -              | -             | -             | Dettes d'exploitation              | 322           |  | 417           |
| Créances d'exploitation       | 2 782         | 238            | 2 544         | 1 196         | Dettes diverses                    | 147           |  | 135           |
| Créances diverses             | 818           |                | 818           | 847           | Produits constatés d'avance        | -             |  | -             |
| Disponibilités                | 3 867         |                | 3 867         | 5 372         |                                    |               |  |               |
| Charges constatées d'avance   | -             |                | -             | -             |                                    |               |  |               |
| Charges à répartir            |               |                | -             | -             |                                    |               |  |               |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>98 352</b> | <b>26 200</b>  | <b>72 152</b> | <b>72 384</b> | <b>TOTAL</b>                       | <b>72 152</b> |  | <b>72 384</b> |

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

| CHARGES                                      | 2025         | 2024         | PRODUITS                                  | 2025         | 2024         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| Consommations en provenance des tiers        | 1 231        | 1 045        | Ventes de terrains et d'immeubles         | 0            | 0            |
| Impôts, taxes et versements assimilés        | 428          | 388          | Récupération des charges locatives        | 248          | 245          |
| Charges de personnel (charges récup. inclus) | 518          | 495          | Loyers                                    | 4 840        | 4 553        |
| Dotations aux amortissements et provisions   | 2 006        | 1 923        | Autres produits des activités             | 414          | 482          |
| Autres charges                               | 272          | 46           | Productions stockée et immobilisée        | 48           | 84           |
|                                              |              |              | Reprises sur amortissements et provisions | 3            | 32           |
|                                              |              |              | Autres produits                           | 442          | 327          |
| <b>Charges d'exploitation</b>                | <b>4 456</b> | <b>3 896</b> | <b>Produits d'exploitation</b>            | <b>5 996</b> | <b>5 723</b> |
| Charges financières                          | 1 374        | 1 510        | Produits financiers                       | 94           | 184          |
| Charges exceptionnelles                      | 0            | 304          | Produits exceptionnels                    | 0            | 59           |
| Intéressement                                | 21           | 20           |                                           |              |              |
| Impôt sur les sociétés                       | 60           | 63           |                                           |              |              |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE                       | 179          | 172          |                                           |              |              |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>6 090</b> | <b>5 966</b> | <b>TOTAL</b>                              | <b>6 090</b> | <b>5 966</b> |

## ■ DONNÉES IMPORTANTES DE L'EXERCICE (EN K€)

|                                                          | 2025   | 2024   |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|
| Loyers avant RLS                                         | 4 840  | 4 553  |
| Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)                   | 0      | 0      |
| Récupération des charges locatives                       | 248    | 245    |
| Ventes de terrains et d'immeubles                        | 0      | 0      |
| Autres produits                                          | 414    | 482    |
| Produits des activités                                   | 5 502  | 5 280  |
| Dotations aux amortissements des constructions locatives | 1 938  | 1 839  |
| Intérêts sur opérations locatives                        | 1 374  | 1 510  |
| Marge brute totale HLM                                   | 2 296  | 2 079  |
| Entretien du patrimoine (1)                              | 660    | 556    |
| Remplacement détecteurs autonome avertisseur de fumée    | 0      | 0      |
| Rétrocession VRD et honoraires travaux                   | 0      | 0      |
| Cotisations CGLLS                                        | 23     | 30     |
| Taxe foncière et autres impôts et taxes (1)              | 299    | 264    |
| Assurances                                               | 52     | 37     |
| Autres charges                                           | 341    | 283    |
| Masse salariale (1)                                      | 518    | 495    |
| Excédent brut d'exploitation HLM                         | 403    | 414    |
| Résultat d'exploitation HLM                              | 166    | 316    |
| Plus-value sur ventes HLM                                | 0      | 0      |
| Résultat net                                             | 179    | 172    |
| Capacité d'autofinancement (PCG)                         | 1 930  | 1 933  |
| Autofinancement courant HLM (2)                          | 618    | 735    |
| Remboursements d'emprunts locatifs (hors RA)             | 1 393  | 1 334  |
| Intérêts sur opérations locatives                        | 1 342  | 1 477  |
| Annuité locative                                         | 2 734  | 2 811  |
| Ratio d'endettement locatif                              | 57,15% | 62,46% |
| Situation nette de trésorerie au 31 décembre             | 3 867  | 5 372  |
| Immobilisations financières                              | 1 203  | 1 192  |

(1) Partie non récupérable - (2) Capacité d'autofinancement (PCG) nette de l'amortissement de la dette

## ■ RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

|                                                                                    | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Situation financière en fin d'exercice</b>                                      |            |            |            |            |            |
| Capital social (€)                                                                 | 1 701 465  | 2 946 495  | 2 946 495  | 2 946 525  | 2 946 405  |
| Nombre d'actions émises                                                            | 113 431    | 196 433    | 196 433    | 196 435    | 196 427    |
| <b>Résultat global des opérations effectives (K€)</b>                              |            |            |            |            |            |
| Chiffre d'affaires HT (produits des activités)                                     | 4 752      | 4 736      | 4 923      | 5 280      | 5 502      |
| <i>Dont récupération des charges locatives</i>                                     | <i>175</i> | <i>183</i> | <i>202</i> | <i>245</i> | <i>248</i> |
| Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions (hors intérêts compensateurs) | 2 691      | 2 298      | 2 020      | 2 130      | 2 242      |
| Impôts sur les bénéfices                                                           | 235        | 157        | 46         | 63         | 60         |
| Bénéfices après impôts, amortissements et provisions                               | 670        | 474        | 120        | 172        | 179        |
| Montants des bénéfices distribués                                                  | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Résultat des opérations réduit à une seule action (€)</b>                       |            |            |            |            |            |
| Bénéfices après impôts mais avant amort. et prov.                                  | 22         | 11         | 10         | 11         | 11         |
| Bénéfices après impôts, amortissements et provisions                               | 6          | 2          | 1          | 1          | 1          |
| Dividende versé à chaque action                                                    | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| <b>Personnel</b>                                                                   |            |            |            |            |            |
| Effectif moyen annuel (CDI + CDD en ETP)                                           | 4          | 5          | 5          | 5          | 6          |
| Montant de la masse salariale (K€)                                                 | 286        | 310        | 341        | 354        | 379        |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (K€)                     | 120        | 136        | 141        | 153        | 162        |

# Comptes annuels Copronord Habitat



## BILAN (EN K€)

| ACTIF                         |               | 2025           |               | 2024          | PASSIF (avant répartition)         | 2025          | 2024          |
|-------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|------------------------------------|---------------|---------------|
|                               | Brut          | Amortissements | Net           | Net           |                                    |               |               |
| Immobilisations incorporelles | 0             | 0              | 0             | 0             | Capitaux propres                   | 8 490         | 7 846         |
| Immobilisations corporelles   | 84            | 37             | 48            | 42            | Provisions pour risques et charges | 119           | 116           |
| Immobilisations financières   | 303           | -              | 303           | 301           | Dettes financières                 | 9 470         | 6 462         |
| Stocks et en-cours            | 13 542        | 0              | 13 542        | 10 033        | Dettes d'exploitation              | 946           | 896           |
| Créances d'exploitation       | 18            | 9              | 9             | 807           | Dettes diverses                    | 0             | 0             |
| Créances diverses             | 298           |                | 298           | 1 199         | Produits constatés d'avance        | 0             | 1 182         |
| Disponibilités                | 4 820         |                | 4 820         | 4 116         |                                    |               |               |
| Charges constatées d'avance   | 4             |                | 4             | 5             |                                    |               |               |
| Charges à répartir            | 0             |                | 0             | 0             |                                    |               |               |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>19 070</b> | <b>46</b>      | <b>19 025</b> | <b>16 502</b> | <b>TOTAL</b>                       | <b>19 025</b> | <b>16 502</b> |

## COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

| CHARGES                                      | 2025          | 2024         | PRODUITS                                  | 2025          | 2024         |
|----------------------------------------------|---------------|--------------|-------------------------------------------|---------------|--------------|
| Consommations en provenance des tiers        | 9 345         | 5 930        | Ventes de terrains et d'immeubles         | 6 570         | 3 925        |
| Impôts, taxes et versements assimilés        | 11            | 13           | Récupération des charges locatives        | 0             | 0            |
| Charges de personnel (charges récup. inclus) | 532           | 477          | Loyers                                    | 158           | 99           |
| Dotations aux amortissements et provisions   | 31            | 29           | Autres produits des activités             | 271           | 257          |
| Autres charges                               | 1             | 5            | Productions stockée et immobilisée        | 3 510         | 2 166        |
|                                              |               |              | Reprises sur amortissements et provisions | 3             | 0            |
|                                              |               |              | Autres produits                           | 76            | 102          |
| <b>Charges d'exploitation</b>                | <b>9 920</b>  | <b>6 453</b> | <b>Produits d'exploitation</b>            | <b>10 588</b> | <b>6 549</b> |
| Charges financières                          | 204           | 151          | Produits financiers                       | 76            | 96           |
| Charges exceptionnelles                      | 1             | 6            | Produits exceptionnels                    | 190           | 136          |
| Intéressement                                | 20            | 19           |                                           |               |              |
| Impôt sur les sociétés                       | 65            | 6            |                                           |               |              |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                | <b>643</b>    | <b>145</b>   |                                           |               |              |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>10 853</b> | <b>6 781</b> | <b>TOTAL</b>                              | <b>10 853</b> | <b>6 781</b> |

## ■ DONNÉES IMPORTANTES DE L'EXERCICE (EN K€)

|                                                          | 2025  | 2024  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|
| Loyers avant RLS                                         | 158   | 99    |
| Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)                   | 0     | 0     |
| Récupération des charges locatives                       | 0     | 0     |
| Ventes de terrains et d'immeubles                        | 6 570 | 3 925 |
| Autres produits                                          | 271   | 257   |
| Produits des activités                                   | 6 999 | 4 282 |
| Dotations aux amortissements des constructions locatives | 0     | 0     |
| Intérêts sur opérations locatives                        | 0     | 0     |
| Marge brute totale HLM                                   | 1 208 | 595   |
| Entretien du patrimoine (1)                              | 0     | 0     |
| Remplacement détecteurs autonome avertisseur de fumée    | 0     | 0     |
| Rétrocession VRD et honoraires travaux                   | 0     | 0     |
| Cotisations CGLLS                                        | 0     | 0     |
| Taxe foncière et autres impôts et taxes (1)              | 11    | 13    |
| Assurances                                               | 12    | 12    |
| Autres charges                                           | 220   | 197   |
| Masse salariale (1)                                      | 535   | 481   |
| Excédent brut d'exploitation HLM                         | 430   | -108  |
| Résultat d'exploitation HLM                              | 464   | -90   |
| Plus-value sur ventes HLM                                | 0     | 0     |
| Résultat net                                             | 643   | 145   |
| Capacité d'autofinancement (PCG)                         | 658   | 168   |
| Autofinancement courant HLM (2)                          | 568   | 69    |
| Remboursements d'emprunts locatifs (hors RA)             | 0     | 0     |
| Intérêts sur opérations locatives                        | 0     | 0     |
| Annuité locative                                         | 0     | 0     |
| Ratio d'endettement locatif                              | -     | -     |
| Situation nette de trésorerie au 31 décembre             | 4 820 | 4 116 |
| Immobilisations financières                              | 303   | 301   |

(1) Partie non récupérable - (2) Capacité d'autofinancement (PCG) nette de l'amortissement de la dette

## ■ RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

|                                                                                    | 2021      | 2022      | 2023      | 2024      | 2025      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Situation financière en fin d'exercice</b>                                      |           |           |           |           |           |
| Capital social (€)                                                                 | 1 529 148 | 1 529 499 | 1 530 704 | 1 530 612 | 1 531 451 |
| Nombre d'actions émises                                                            | 100 272   | 100 295   | 100 374   | 100 368   | 100 423   |
| <b>Résultat global des opérations effectives (K€)</b>                              |           |           |           |           |           |
| Chiffre d'affaires HT (produits des activités)                                     | 7 927     | 7 513     | 4 204     | 4 282     | 6 999     |
| <i>Dont récupération des charges locatives</i>                                     | <i>0</i>  | <i>0</i>  | <i>0</i>  | <i>0</i>  | <i>0</i>  |
| Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions (hors intérêts compensateurs) | 822       | 744       | 168       | 179       | 726       |
| Impôts sur les bénéfices                                                           | 8         | 7         | 7         | 6         | 65        |
| Bénéfices après impôts, amortissements et provisions                               | 1 025     | 793       | 115       | 145       | 643       |
| Montants des bénéfices distribués                                                  | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| <b>Résultat des opérations réduit à une seule action (€)</b>                       |           |           |           |           |           |
| Bénéfices après impôts mais avant amort. et prov.                                  | 8         | 7         | 2         | 2         | 7         |
| Bénéfices après impôts, amortissements et provisions                               | 10        | 8         | 1         | 1         | 6         |
| Dividende versé à chaque action                                                    | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         |
| <b>Personnel</b>                                                                   |           |           |           |           |           |
| Effectif moyen annuel (CDI + CDD en ETP)                                           | 6         | 6         | 6         | 5         | 5         |
| Montant de la masse salariale (K€)                                                 | 372       | 332       | 329       | 347       | 378       |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (K€)                     | 162       | 146       | 148       | 150       | 171       |

# Comptes annuels Cottage Social des Flandres



## ■ BILAN (EN K€)

| ACTIF                         |                | 2025           |                | 2024           | PASSIF (avant répartition)         | 2025           |  | 2024           |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------------|----------------|--|----------------|
|                               | Brut           | Amortissements | Net            | Net            |                                    |                |  |                |
| Immobilisations incorporelles | 5 583          | 3 204          | 2 378          | 2 431          | Capitaux propres                   | 154 216        |  | 148 111        |
| Immobilisations corporelles   | 655 752        | 256 293        | 399 460        | 391 062        | Provisions pour risques et charges | 2 027          |  | 2 135          |
| Immobilisations financières   | 814            | -              | 814            | 801            | Dettes financières                 | 276 829        |  | 275 087        |
| Stocks et en-cours            | 1 021          | -              | 1 021          | 1 191          | Dettes d'exploitation              | 4 400          |  | 4 537          |
| Créances d'exploitation       | 6 112          | 884            | 5 228          | 5 295          | Dettes diverses                    | 1 228          |  | 211            |
| Créances diverses             | 5              | -              | 5              | 107            | Produits constatés d'avance        |                |  |                |
| Disponibilités                | 29 082         | -              | 29 082         | 28 732         |                                    |                |  |                |
| Charges constatées d'avance   | 712            | -              | 712            | 462            |                                    |                |  |                |
| Charges à répartir            |                |                |                |                |                                    |                |  |                |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>699 081</b> | <b>260 381</b> | <b>438 700</b> | <b>430 081</b> | <b>TOTAL</b>                       | <b>438 700</b> |  | <b>430 081</b> |

## ■ COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

| CHARGES                                      | 2025          | 2024          | PRODUITS                                  | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Consommations en provenance des tiers        | 13 362        | 15 170        | Ventes de terrains et d'immeubles         | 197           | 496           |
| Impôts, taxes et versements assimilés        | 6 359         | 6 077         | Récupération des charges locatives        | 7 374         | 7 648         |
| Charges de personnel (charges récup. inclus) | 5 340         | 5 048         | Loyers                                    | 38 333        | 36 611        |
| Dotations aux amortissements et provisions   | 13 120        | 13 051        | Autres produits des activités             | 336           | 305           |
| Autres charges                               | 382           | 430           | Productions stockée et immobilisée        | 508           | 757           |
|                                              |               |               | Reprises sur amortissements et provisions | <b>1 178</b>  | <b>1 223</b>  |
|                                              |               |               | Autres produits                           | 345           | 242           |
| <b>Charges d'exploitation</b>                | <b>38 564</b> | <b>39 777</b> | <b>Produits d'exploitation</b>            | <b>48 271</b> | <b>47 282</b> |
| Charges financières                          | 7 419         | 8 078         | Produits financiers                       | 811           | 1 081         |
| Charges exceptionnelles                      | 2 000         | 1 775         | Produits exceptionnels                    | 5 178         | 5 981         |
| Intéressement                                | 390           | 326           |                                           |               |               |
| Impôt sur les sociétés                       | 39            | 15            |                                           |               |               |
| <b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>                | <b>5 848</b>  | <b>4 371</b>  |                                           |               |               |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>54 260</b> | <b>54 344</b> | <b>TOTAL</b>                              | <b>54 260</b> | <b>54 344</b> |

## ■ DONNÉES IMPORTANTES DE L'EXERCICE (EN K€)

|                                              | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Loyers avant RLS                             | 40 248        | 38 845        |
| Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)       | -1 915        | -2 234        |
| Récupération des charges locatives           | 7 374         | 7 648         |
| Ventes de terrains et d'immeubles            | 197           | 496           |
| Autres produits                              | 336           | 305           |
| <b>Produits des activités</b>                | <b>46 240</b> | <b>45 060</b> |
| Marge brute totale                           | 21 350        | 18 981        |
| Entretien du patrimoine (1)                  | 6 368         | 6 838         |
| Rétrocession VRD et honoraires travaux       | -             | 0             |
| Cotisations CGLLS                            | 314           | 193           |
| Taxe foncière et autres impôts et taxes (1)  | 4 116         | 3 839         |
| Frais généraux                               | 1 766         | 1 760         |
| Masse salariale (1)                          | 3 146         | 2 984         |
| <b>Excédent brut d'exploitation</b>          | <b>3 972</b>  | <b>1 194</b>  |
| Résultat d'exploitation                      | 3 225         | 259           |
| Plus-value sur ventes HLM                    | 1 671         | 2 168         |
| Résultat net                                 | 5 848         | 4 371         |
| Capacité d'autofinancement (PCG)             | 15 563        | 13 670        |
| Autofinancement courant HLM (2)              | 6 852         | 4 479         |
| Annuité locative                             | 15 216        | 15 678        |
| Situation nette de trésorerie au 31 décembre | 19 082        | 18 577        |
| Immobilisations financières                  | 814           | 801           |

(1) Partie non récupérable - (2) Capacité d'autofinancement (PCG) nette de l'amortissement de la dette

## ■ RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES

|                                                                                    | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Situation financière en fin d'exercice</b>                                      |        |        |        |        |        |
| Capital social (€)                                                                 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 | 40 000 |
| Nombre d'actions émises                                                            | 2 500  | 2 500  | 2 500  | 2 500  | 2 500  |
| <b>Résultat global des opérations effectives (K€)</b>                              |        |        |        |        |        |
| Chiffre d'affaires HT (produits des activités)                                     | 32 951 | 35 223 | 36 453 | 37 412 | 38 866 |
| Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions (hors intérêts compensateurs) | 18 811 | 18 155 | 15 606 | 16 542 | 18 209 |
| Impôts sur les bénéfices                                                           | 0      | 0      | 11     | 15     | 39     |
| Bénéfices après impôts, amortissements et provisions                               | 8 393  | 8 067  | 3 921  | 4 371  | 5 848  |
| Montants des bénéfices distribués                                                  | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| <b>Résultat des opérations réduit à une seule action (€)</b>                       |        |        |        |        |        |
| Bénéfices après impôts mais avant amort. et prov.                                  | 7,53   | 7,26   | 6,25   | 6,61   | 7,27   |
| Bénéfices après impôts, amortissements et provisions                               | 3,96   | 3,23   | 1,57   | 1,74   | 2,34   |
| Dividende versé à chaque action                                                    | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      |
| <b>Personnel</b>                                                                   |        |        |        |        |        |
| Effectif moyen annuel (CDI + CDD en ETP)                                           | 99     | 103    | 99     | 100    | 99     |
| Montant de la masse salariale (K€)                                                 | 3 212  | 3 615  | 3 765  | 3 554  | 3 787  |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (K€)                     | 1 259  | 1 440  | 1 385  | 1 494  | 1 574  |

# Notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

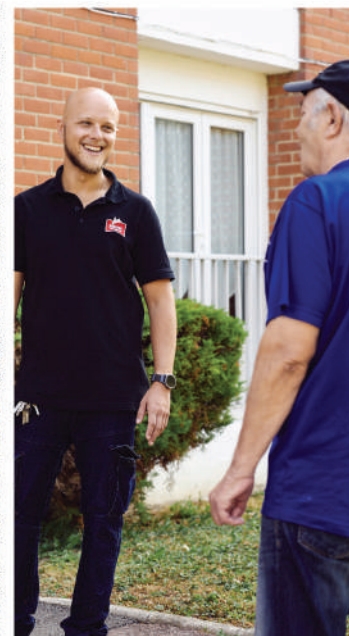
.....

.....

.....

.....

.....



**Et maintenant 2026 !**



**BÂTISSEUR DE LIEN  
SOCIAL DEPUIS 60 ANS**

1966 - 2026



## GROUPE HABITAT HAUTS-DE-FRANCE

520 Bd du parc

CS 50111

62903 COQUELLES CEDEX

Tél. 03 21 00 81 00

[www.habitathdf.fr](http://www.habitathdf.fr)

@Habitat-Hauts-de-France

