



*Rapport de gestion
sur les comptes consolidés
Exercice clos le 31/12/2025*

Sommaire

1.	Faits majeurs	03
1.1.	Faits majeurs de l'exercice	03
1.2.	Evènements postérieurs à la clôture	03
2.	Périmètre et activité	04
2.1.	Périmètre	04
2.2.	Activité	04
2.2.1.	L'effectif	
2.2.2.	Le patrimoine	
2.2.3.	La gestion locative	
2.2.4.	La construction et la réhabilitation	
2.2.5.	Démolition	
2.2.6.	L'accession à la propriété	
2.3.	Présentation des comptes consolidés	11
2.3.1.	Résultat net du Groupe	
2.3.2.	Résultat courant du Groupe	
2.3.3.	Résultat exceptionnel	
3.	Perspectives	12

1. Faits majeurs

1.1. Faits majeurs de l'exercice

Depuis 2018, l'Etat impose une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à l'ensemble des acteurs du logement social afin de compenser la diminution de l'APL des locataires. Pour le Groupe Habitat Hauts-de-France, la perte de loyer est de 6,3 M€ en 2025 (7,7 M€ en 2024).

Les dégrèvements de taxes foncières sur les propriétés bâties obtenus suite aux travaux d'économie d'énergie et aux travaux d'adaptation PMR sur les logements sociaux s'élèvent à 8,0M€ en 2025 (4,3 M€ en 2024).

Une provision pour dépréciation sur nos réserves foncières par rapport à la constructibilité des terrains a été comptabilisée à hauteur de 1,8M€ en 2025 (0,3M€ en 2024).

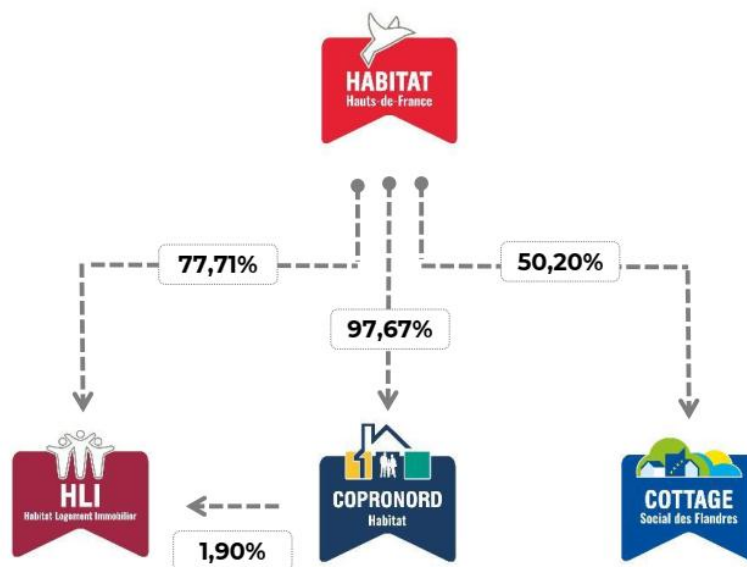
1.2. Evènements postérieurs à la clôture

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

2. Périmètre et activité

2.1. Périmètre

L'ensemble des entités sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.



2.2. Activité

Le Groupe HABITAT Hauts-de-France est un acteur global du logement répondant aux enjeux du territoire.

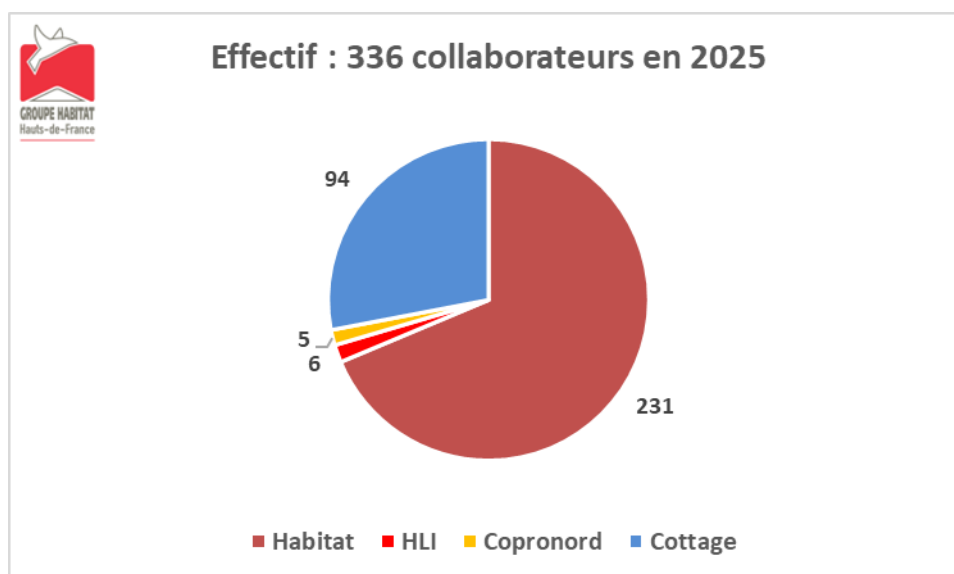
L'activité du Groupe s'articule autour de 3 axes principaux :

- Achat et viabilisation de parcelles foncières
- Construire, gérer et entretenir des logements ou établissements sociaux
- Vendre des programmes en accession à la propriété (logements neufs et parcelles libres de constructeur) et des logements sociaux anciens.

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

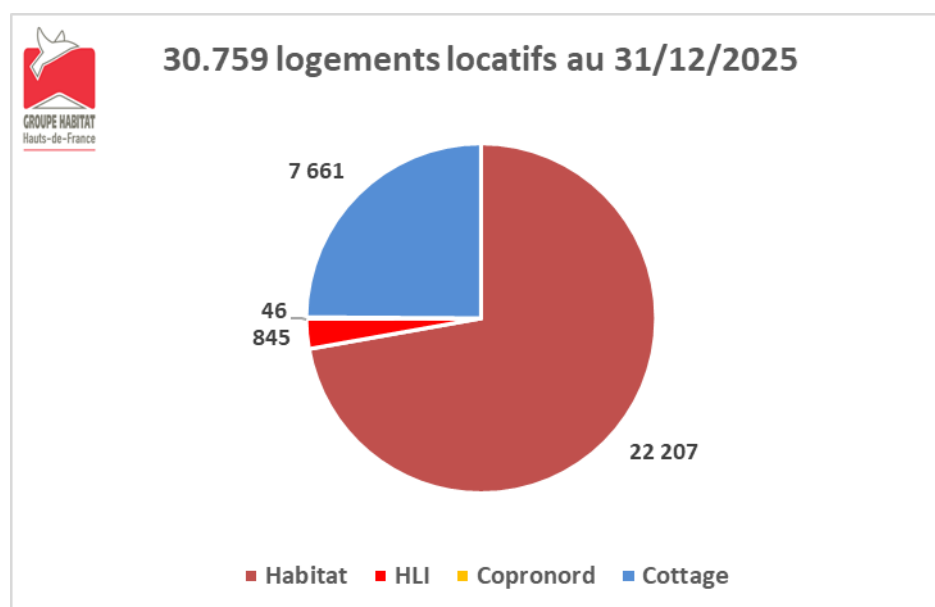
2.2.1. L'effectif

A fin 2025, le Groupe comptait 336 collaborateurs (334 fin 2024).



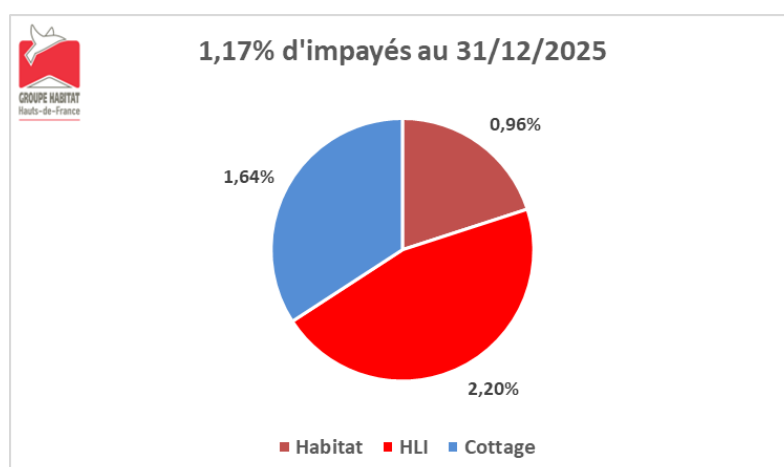
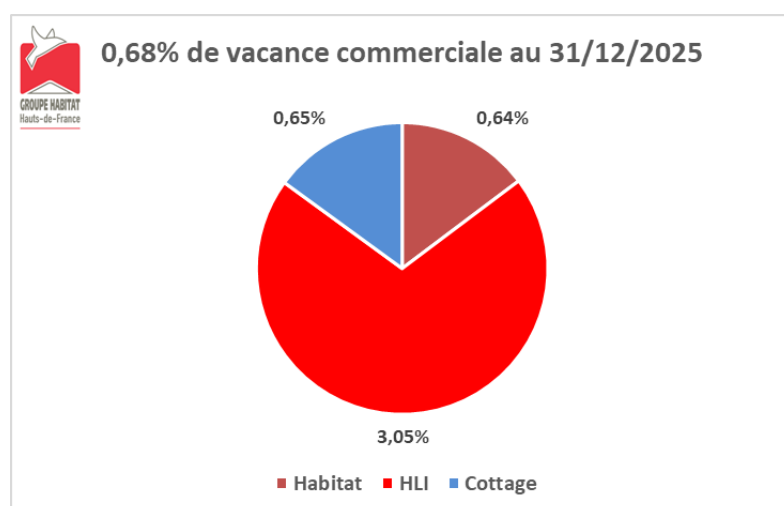
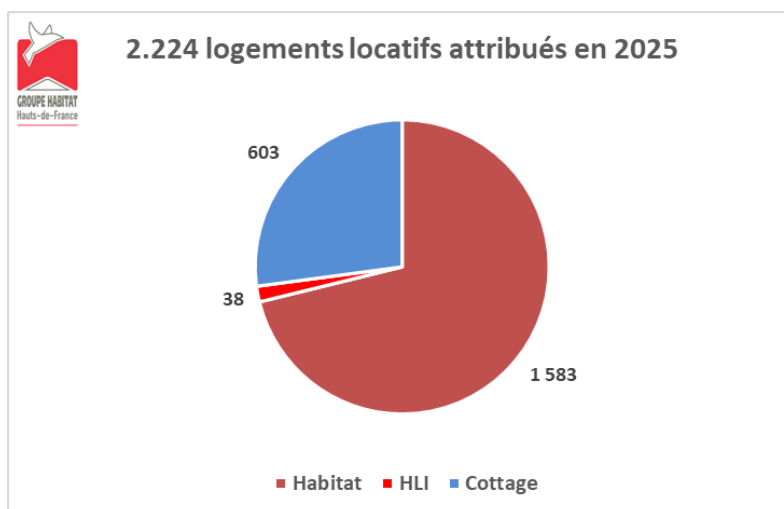
2.2.2. Le patrimoine

A fin 2025, le patrimoine du Groupe s'élève à 30.759 logements (30.585 fin 2024).



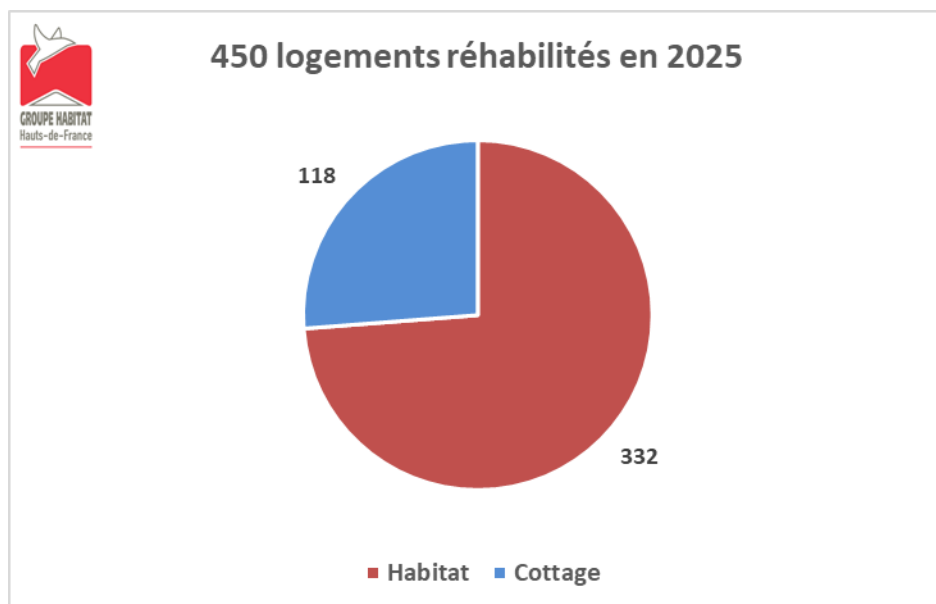
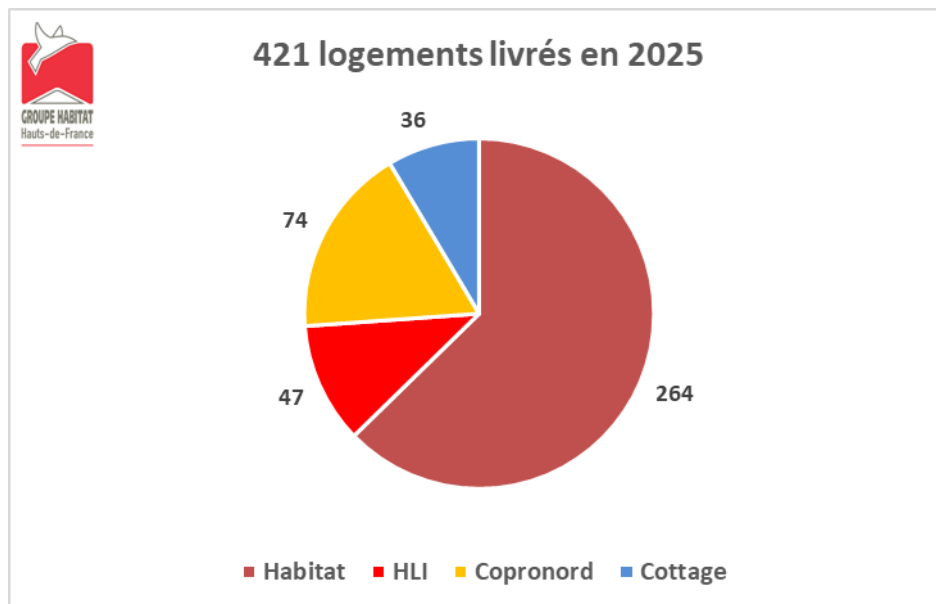
2.2.3. La gestion locative

En 2025, le Groupe a attribué 2.224 logements. Le taux de vacance commerciale est de 0,68% et celui des impayés à 1,17% au 31/12/2025 (respectivement 0,58% et 1,19% en 2024).

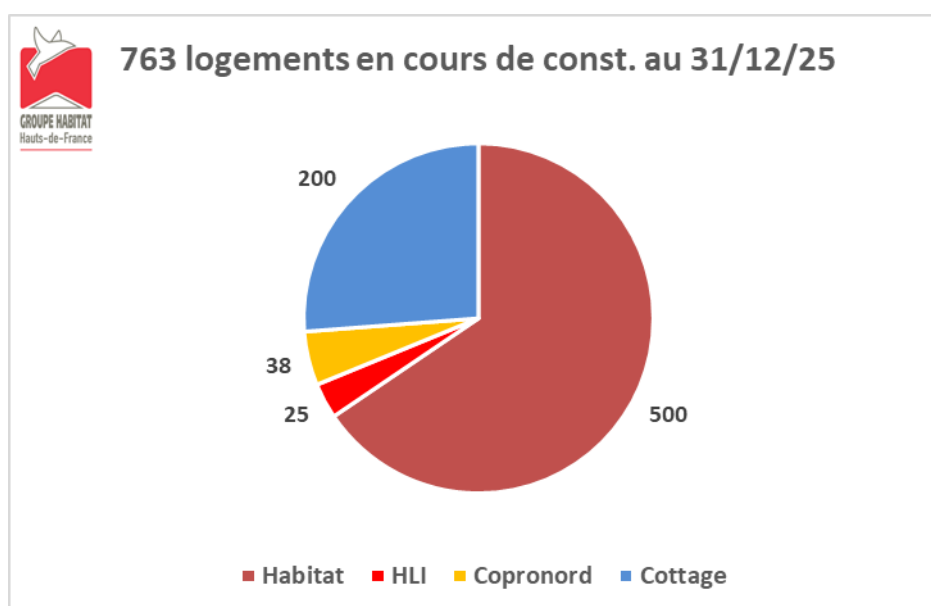
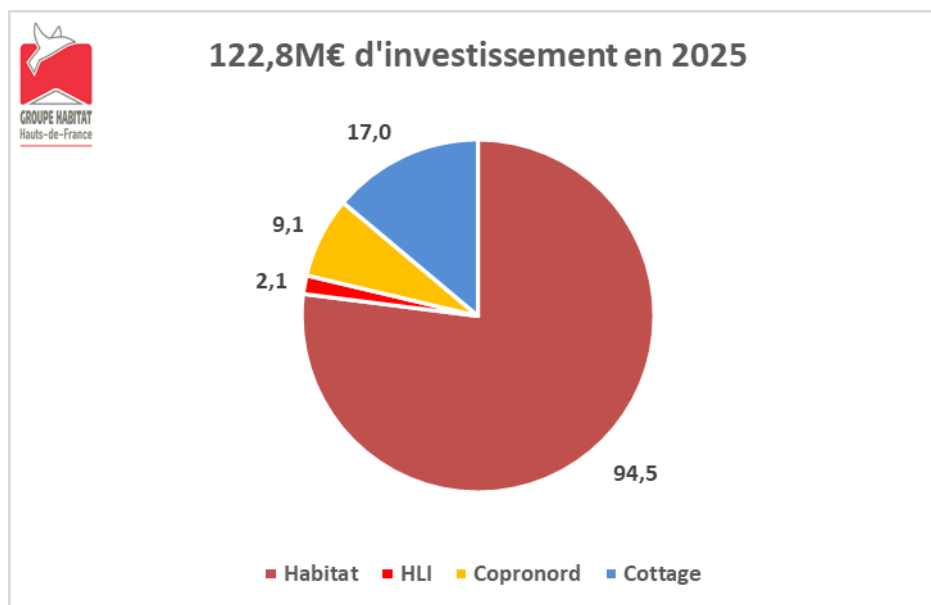


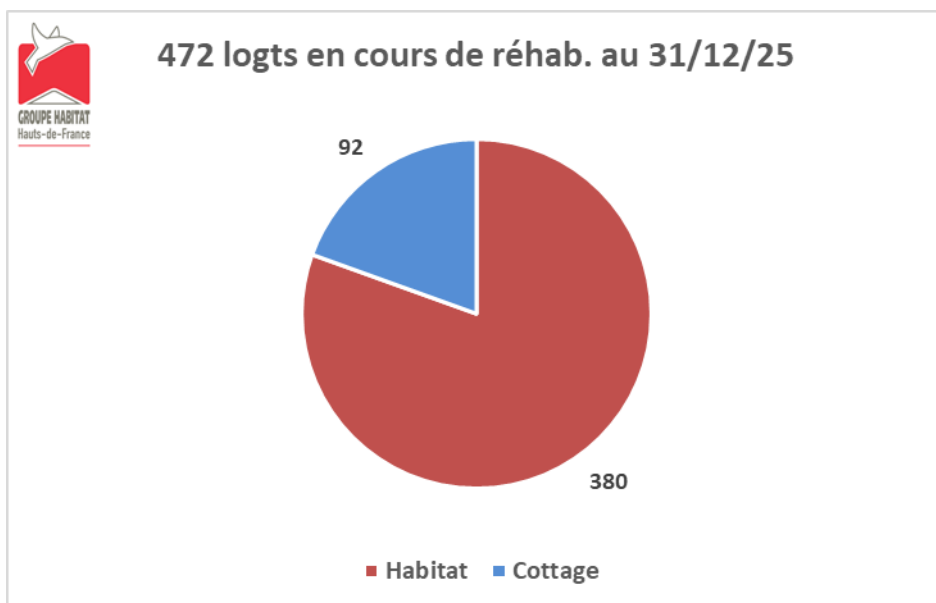
2.2.4. La construction et la réhabilitation

En 2025, le Groupe a livré 421 logements et réhabilité 450 logements (respectivement 315 et 391 en 2024).



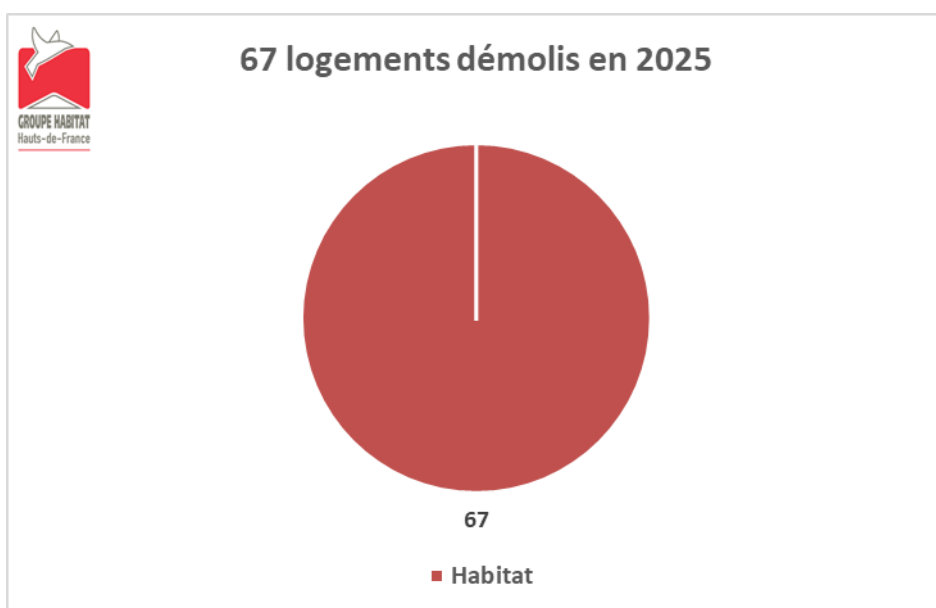
En 2025, le Groupe a investi 122,8M€ dans la construction et la réhabilitation (95,0M€ en 2024).





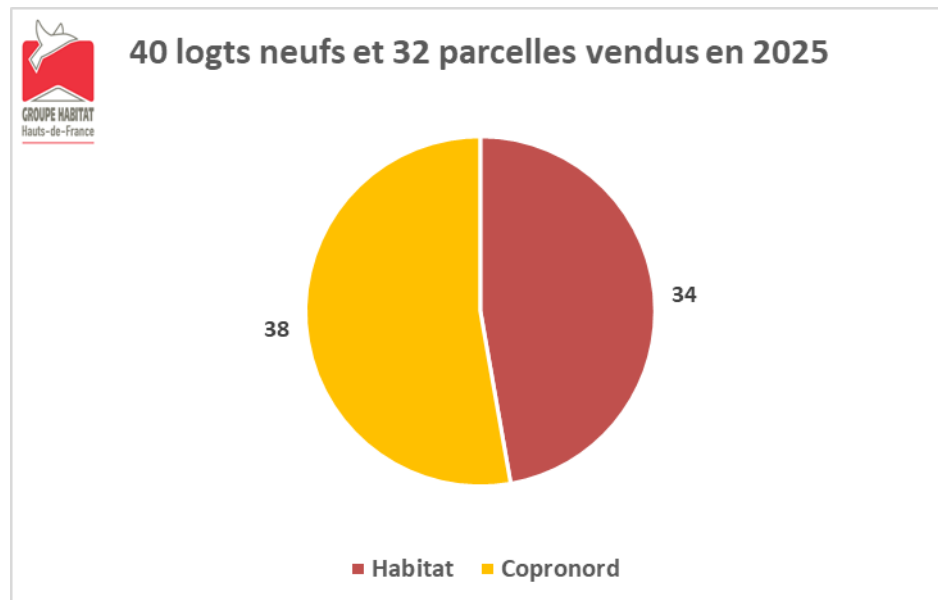
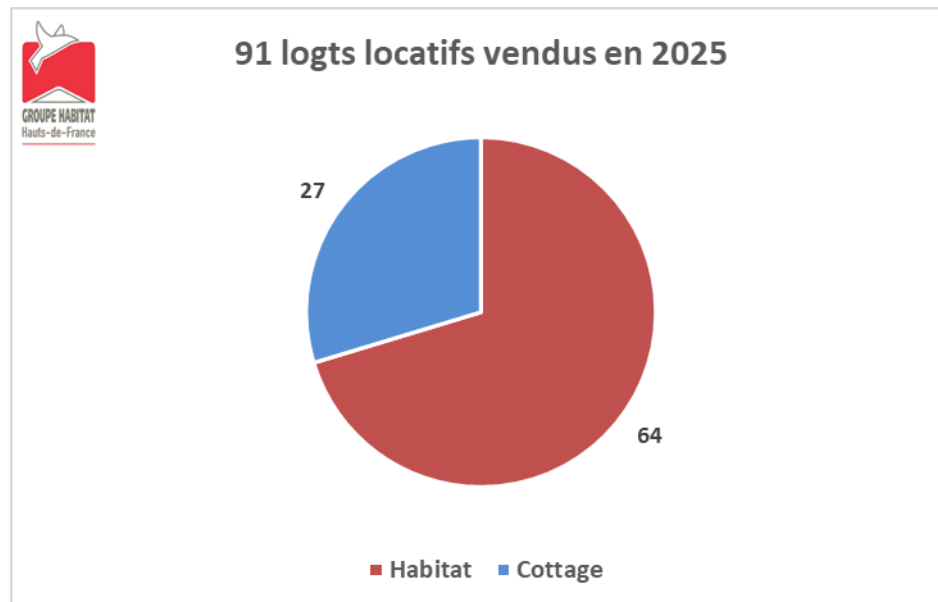
2.2.5. Démolition

En 2025, le Groupe a démoli 67 logements. (3 en 2024)



2.2.6. L'accession à la propriété

Au cours de l'année 2025, 91 logements locatifs, 40 logements neufs et 32 parcelles ont été vendus (respectivement 82, 25 et 22 en 2024).



2.3. Présentation des comptes consolidés

2.3.1. Résultat net du Groupe

Le résultat net consolidé après impôt s'élève à 25,00 M€ en 2025 (15,32 M€ en 2024) et se décompose en :

- Part du Groupe : 22,05 M€ (13,06 M€ en 2024)
- Part des Minoritaires : 2,95 M€ (2,26 M€ en 2024)

2.3.2. Résultat courant du Groupe

Le résultat courant consolidé s'élève à 8,49 M€ en 2025 (5,15 M€ en 2024).

Les principaux ratios sont (charges et récupération de charges incluses) :

- Produits des activités : +199,23 M€ (+187,98 M€ en 2024)
- Charges de personnel : -20,45 M€ (-19,33 M€ en 2024)
- Impôts et taxes (y compris sur rémunérations) : -23,45 M€ (-23,10 M€ en 2024)
- Entretien : -36,34 M€ (-37,75 M€ en 2024)
- Autres achats et charges externes : -33,90 M€ (-26,48 M€ en 2024)
- Dotations et reprises aux amortissements et provisions (net) : -55,69 M€ (-49,24 M€ en 2024)
- Production stockée et immobilisée : +9,02 M€ (+4,16 M€ en 2024)
- Autres produits et charges d'exploitation (net) : +0,51 M€ (+0,12 M€ en 2024)
- Charges et produits financiers (net) : -30,44 M€ (-31,20 M€ en 2024)

2.3.3. Résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels nets de charges s'élèvent en 2025 à +18,04 M€ (dont +6,76M€ de plus-values nettes de cession d'actifs et +0,50M€ de reprises sur provisions nettes de dotations) contre +11,23 M€ en 2024 (dont +6,11 M€ de plus-values nettes de cession d'actifs et -0,52 M€ de dotations nettes de reprises sur provisions).

3. Perspective

Le Groupe Habitat Hauts-de-France est aujourd'hui le premier acteur HLM indépendant du littoral avec plus de 30.000 logements.

Notre engagement au sein de la société de coordination HLM Habitat Réuni qui fédère 35 associés représentant plus de 180.000 logements conforte notre lisibilité nationale.

Cette alliance capitalistique et opérationnelle illustre notre capacité à coopérer avec d'autres opérateurs, notamment sur des territoires tendus comme la région parisienne et l'ouest de la France, tout en maintenant la priorité de nos actions sur notre territoire naturel d'implantation.

Cette stratégie nous renforce dans un contexte de recomposition du paysage HLM, tout en préservant un cadre de gouvernance qui nous laisse maître de nos choix.

Malgré un contexte économique incertain, nos résultats et la solidité financière du Groupe nous permettent de maintenir nos objectifs de production de logements neufs et de réhabilitation du parc.