



RAPPORT D'ACTIVITÉ HABITAT HAUTS-DE-FRANCE

2024





*S'investir durablement
pour répondre aux besoins
de logement abordable.*



ÉDITO	4
- Rapport de gestion du Directoire	
HABITAT HAUTS-DE-FRANCE	6
NOTRE MODÈLE D’AFFAIRES	7
NOTRE DÉMARCHE RSE	8
NOTRE PROJET D’ENTREPRISE	9
ANNEXE 1/ RAPPORT EURHO-GR®	10
ANNEXE 2 /RAPPORT DE GESTION 2024	26

Mot du Président

Rapport du Directoire



Stéphane MAILLET
Président du Directoire
d'HABITAT Hauts-de-France

Pour HABITAT Hauts-de-France, et pour l'ensemble des sociétés du Groupe - le COTTAGE Social des Flandres, Copronord, HLI - 2024 aura été une fois de plus une très belle année, mais aussi une année de contrastes.

D'abord, et surtout, elle nous a procuré de nombreuses raisons d'être fier, et de nous réjouir, avec toutes nos parties prenantes.

Je tiens ici à remercier et à féliciter vivement l'ensemble de nos équipes, de nos fournisseurs et de nos partenaires, remarquablement engagés pour satisfaire nos clients, locataires, résidents et accédants.

Nos excellents résultats sont une formidable marque de reconnaissance pour toutes les femmes et les hommes de l'entreprise. Plus que jamais, nous sommes déterminés à déployer un maximum d'énergie et d'enthousiasme, pour continuer à progresser, et à améliorer tout ce qui peut ou doit l'être, toujours et encore.

Notre détermination est plus grande que jamais, à travailler toujours davantage à la cohésion du Groupe, et à la

performance de nos sociétés, au bénéfice de toutes nos parties prenantes, et dans toutes nos dimensions RSE.

J'évoquais en ouvrant ce rapport une année de contrastes.

Même avec l'optimisme et l'état d'esprit toujours positif qui nous animent tous, il est en effet difficile de faire ici l'économie des difficultés que nous avons rencontrées durant le deuxième semestre, dans le cadre du contrôle et de la gouvernance de notre filiale Le COTTAGE Social des Flandres.

La Chambre Régionale des Comptes a en effet exercé un contrôle au sein du COTTAGE Social des Flandres durant le premier semestre, dont les conclusions ont soulevé plusieurs défaillances et irrégularités, en termes de respect des règles de la commande publique.

Dans ce contexte, Habitat Hauts de France, en sa qualité d'actionnaire majoritaire, a informé les Président(e)s de Conseil et de Directoire du COTTAGE Social, dès fin 2024, de son intention de procéder à des changements de gouvernance, de direction et d'organisation. Ainsi, nous avons dénoncé le pacte d'actionnaires en janvier 2025, et la réunion de Conseil



de Surveillance du 27/02/25 nous a permis de modifier la composition du Conseil, de procéder à l'élection de son nouveau Président - en la personne de Dominique Aerts, Président du Groupe HABITAT Hauts de France - puis de modifier la composition du Directoire, notamment en nommant Stéphane Maillet en qualité de Président.

Exerçant ainsi désormais un contrôle direct de sa filiale au sein du Groupe, HABITAT Hauts de France va s'attacher, dans le respect de l'histoire quasi-centenaire de la société, à développer les synergies entre le COTTAGE Social des Flandres et les autres sociétés du Groupe.

Sur le plan opérationnel, au registre des nouvelles encourageantes et des signes de détente, les éléments de tension sur le plan économique que nous évoquions dans le rapport de l'année dernière – contexte inflationniste, coût des énergies, vive remontée des taux d'intérêt et du taux de Livret A, forte hausse des coûts de construction... - se sont nettement apaisés, voire inversés, notamment sur le front des taux d'intérêt et de l'inflation, et donc du taux de Livret A, reparti à la baisse.

Ce sont autant de marges de manœuvre que nous allons retrouver, pour reconstituer notre résultat, et donc pour maintenir notre capacité à investir en fonds propres.

Dans cette situation complexe, pour notre filière, pour nos entreprises, mais surtout pour nos clients, HABITAT Hauts-de-France a maintenu son plan de charges, son haut niveau d'investissement et ses volumes

de production. C'est la solidité historique de sa structure financière et sa performance de gestion qui lui permettent de faire face à cette situation, de poursuivre son développement, et de contribuer à l'indispensable effort de production, tant sur le plan de la construction neuve que sur celui de la réhabilitation.

Notre feuille de route est claire et notre motivation est forte : nous continuons ainsi à mener tous ensemble notre projet d'entreprise Horizon 2025 ! Nous sommes toujours pleinement mobilisés pour incarner et pour faire vivre nos valeurs d'excellence, de solidarité, de respect et de dialogue.

Vous l'aurez compris, même si - comme toujours désormais - le contexte des prochains mois ne manquera pas de défis à relever, HABITAT Hauts-de-France, avec ses formidables équipes et parties prenantes, dispose d'innombrables atouts pour envisager l'avenir avec ambition, optimisme, et sérénité.

Stéphane MAILLET
Président du Directoire
HABITAT Hauts-de-France

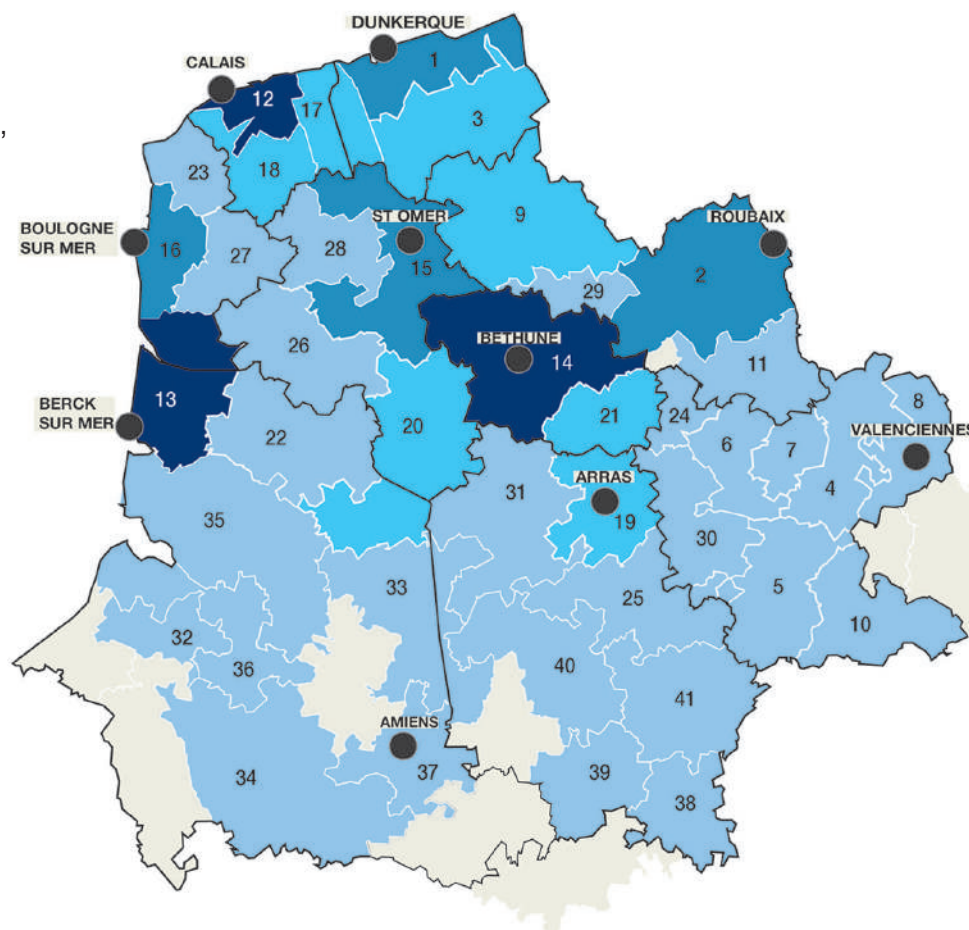
HABITAT Hauts-de-France



Promoteur, aménageur et gestionnaire du cadre de vie aux côtés des collectivités, HABITAT Hauts-de-France développe une offre d'habitat de qualité pour répondre à la diversité des besoins en logement de la Région : logements familiaux, places en structures collectives, accession sociale sécurisée, terrains à bâtir, etc.

Créée en 1966, HABITAT Hauts-de-France gère aujourd'hui un patrimoine de près de 22 000 logements répartis sur plus de 320 communes des Hauts-de-France.

Elle vise, avec ses 233 collaborateurs et l'ensemble de ses parties prenantes, à être une entreprise agile, innovante et qui place l'humain au cœur de son action.



NOMBRE DE LOGEMENTS PAR ÉTABLISSEMENT INTERCOMMUNAL

■ - de 399 ■ entre 1000 et 1999
■ entre 400 et 999 ■ 2000 et +

— Périmètre de nos agences

NORD

1 - CU de Dunkerque	1 516
2 - Métropole Européenne de Lille	1 198
3 - CC des Hauts de Flandre	444
4 - CA de la Porte du Hainaut	305
5 - CA de Cambrai	282
6 - CA du Douaisis	278
7 - CC Cœur d'Ostrevent	255
8 - CA Valenciennes Métropole	242
9 - CC de Flandre Intérieure	223
10 - CA du Caudrésis et du Catésis	76
11 - CC Pévèle-Carembault	29

PAS DE CALAIS

12 - CA du Grand Calais Terres et Mers	3 787
13 - CA des Deux Baies en Montreuillois	2 214
14 - CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane	2 041
15 - CA du Pays de St-Omer	1 897
16 - CA du Boulonnais	1 103
17 - CC de la Région d'Audruicq	833
18 - CC Pays d'Opale	579
19 - CU d'Arras	483
20 - CC du Ternois	463
21 - CA de Lens Liévin	390
22 - CC des 7 Vallées	342
23 - CC de la Terre des Deux Caps	293
24 - CA d'Hénin-Carvin	176
25 - CC du Sud-Artois	170
26 - CC du Haut Pays du Montreuillois	167
27 - CC de Desvres-Samer	158
28 - CC du Pays de Lumbres	116
29 - CC Flandre Lys	110
30 - CC Osartis Marquion	32
31 - CC des Campagnes de l'Artois	30

SOMME

32 - CC du Vimeu	65
33 - CC du Territoire Nord Picardie	63
34 - CC Somme Sud-Ouest	56
35 - CC Ponthieu-Marquenterre	48
36 - CA de la Baie de Somme	44
37 - CA Amiens Métropole	32
38 - CC de l'Est de la Somme	32
39 - CC Terre de Picardie	12
40 - CC du Pays du Coquelicot	6
41 - CC de la Haute Somme	5

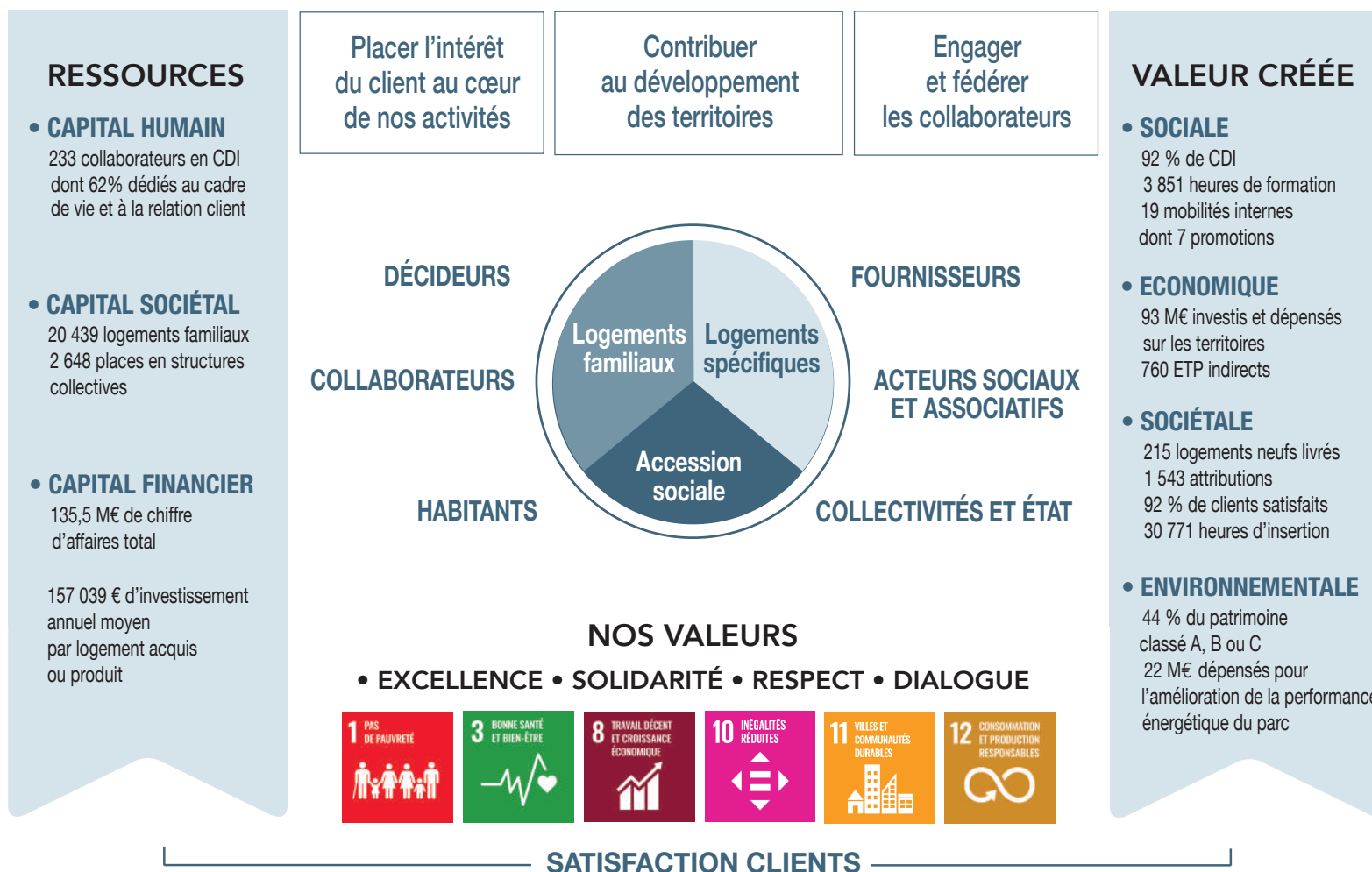
YVELINES

CU Grand Paris Seine et Oise	77
------------------------------	----

Notre modèle d'affaires



HABITAT Hauts-de-France œuvre depuis plus de 50 ans dans le domaine de l'habitat social. Notre mission, encore plus cette année particulière demeure d'intérêt général, au service des collectivités et des habitants du territoire.





Notre démarche RSE

« Notre démarche RSE se veut à la fois humble et ambitieuse. Elle trouve ses racines dans des valeurs partagées par l'ensemble des collaborateurs autour de notre mission d'intérêt général et nous impose une forme d'exigence indispensable pour cultiver la confiance de nos parties prenantes.

Formidable moteur de changement, elle nous positionne comme un maillon de la chaîne de valeur du territoire : contribution à l'activité économique et à l'emploi local, aux conditions de vie et au pouvoir d'achat des habitants, à la lutte contre le changement climatique... et valorise notre utilité sociale ».

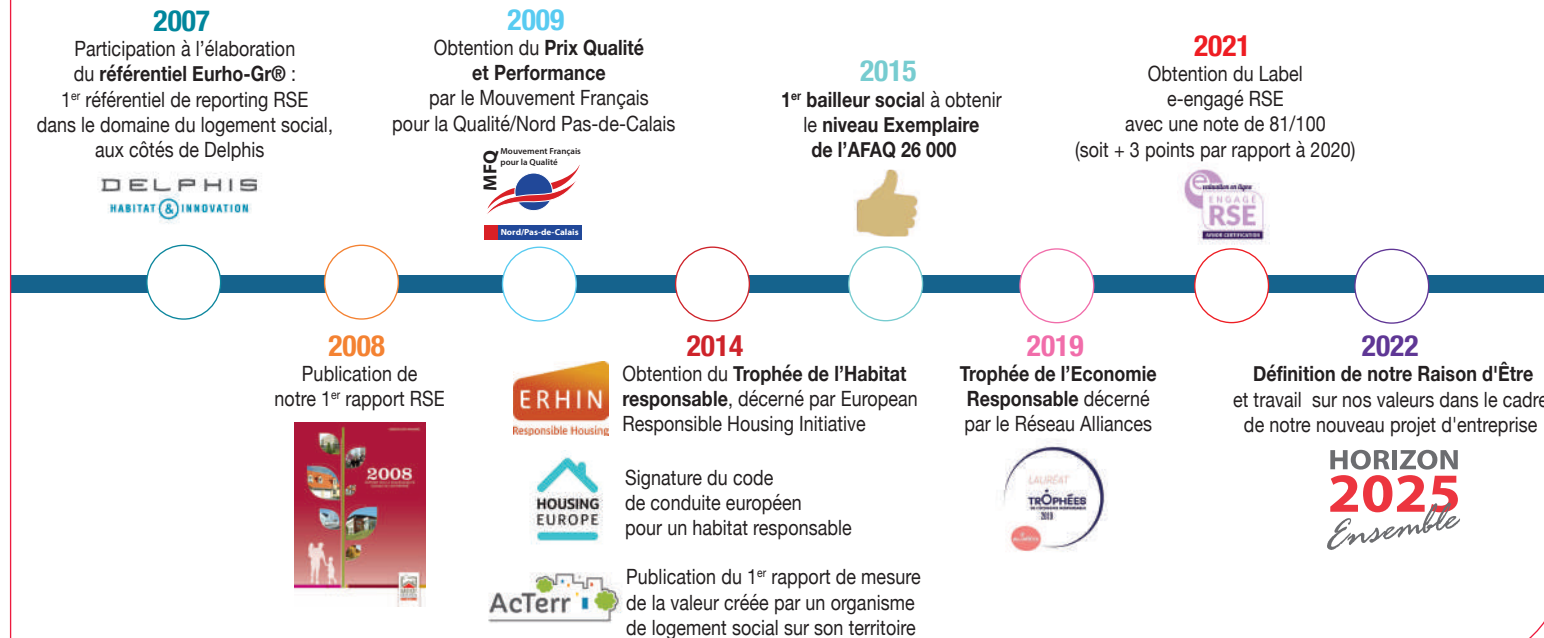
Stéphane MAILLET
Président du Directoire
de HABITAT Hauts-de-France

HABITAT HAUT-DE-FRANCE MEMBRE DE LA COMMUNAUTÉ ETHIS

La communauté ethis réunit des bailleurs et organismes de logement social mobilisés pour un habitat responsable. Les membres ETHIS s'engagent à rendre compte régulièrement et en toute transparence de leur démarche RSE, de leurs impacts locaux et de leur performance extra-financière. Plus globalement, ils s'engagent à démontrer leur contribution à l'attractivité et au développement de leurs territoires d'activité.

www.ethis-habitat.org

HISTORIQUE DE LA DÉMARCHE RSE



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 « PERF'AMBIANCE »

- 👤 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.



ANNEXE 1 / Reporting EURHO-GR[®]



Reporting EURHO-GR®



Ce rapport a été publié selon les lignes directrices EURHO-GR®, premier et seul référentiel de reporting européen de RSE propre au logement social.

Conçu en 2007 par l'association DELPHIS avec des bailleurs sociaux et des parties prenantes du secteur de l'habitat social, ce référentiel 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 GENERAL

	2022	2023	2024	
0.1 Patrimoine total	20 807	21 930	22 096	logements
Logements locatifs	20 113	20 236	20 439	logements
Structures collectives ¹	1 694	1 694	1 657	Eq-logements
0.2 Effectif total moyen	214	214	219	ETP
Chiffre d'affaires total ²	111 335	117 002	121 689	k€
Chiffre d'affaires issu des logements locatifs	91 159	95 879	98 804	k€
Chiffre d'affaires issu de l'activité d'accession-promotion	3 544	3 714	3 953	k€

¹ Structures collectives : foyers, CHRS (Centre d'Hébergement et de réinsertion Sociale), résidences autonomes, ... ² Chiffre d'affaires – hors charges récupérables

■ CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Répartition du patrimoine par catégorie de financement ¹	2022	2023	2024	
Logements de type "Très Social"	6,2	6,6	6,7	%
Logements de type "Social"	88,1	87,2	86,6	%
Logements de type "Social Intermédiaire"	2,9	3,1	3,2	%
Logements de type "Intermédiaire"	1,3	1,5	1,5	%
Logements locatifs non conventionnés à loyer maîtrisé	1,5	1,7	2,0	%

¹ « Très social » : PLAI ou équivalent ; « Social » : PLUS ou équivalent ;
« Social Intermédiaire » : PLS ou équivalent ; « Intermédiaire » : PLI ou équivalent

Répartition du patrimoine par période de construction	2022	2023	2024	
Age moyen du parc	30	31	31	année
Part des logements construits avant 1949	0,04	0,04	0,05	%
Part des logements construits entre 1949-1974	9,42	9,33	9,29	%
Part des logements construits entre 1975-2004	63,04	62,39	61,57	%
Part des logements locatifs construits après 2004	27,49	28,24	29,09	%

	2022	2023	2024	
Logements en habitat collectif	48,4	48,6	48,7	%
Logements situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville	13,2	13,1	18,6	%

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

Croissance de l'offre	2022	2023	2024	
Croissance de l'offre de logements locatifs	1,3	0,6	1,0	%
Croissance de l'offre en foyers	0,0	0,0	-2,2	%
Logements neufs livrés ou acquis dans l'année	233	209	257	logements
Logements anciens acquis dans l'année	85	8	42	logements

Répartition des logements livrés par catégorie de financement ¹	2022	2023	2024	
"Très Social"	77	37	51	logements
"Social"	129	66	105	logements
"Social Intermédiaire"	27	40	45	logements
"Intermédiaire"	0	27	0	logements
'Non conventionnés à loyers maîtrisés'	0	39	56	logements

¹ « Très social » : PLAI ou équivalent ; « Social » : PLUS ou équivalent ;
« Social Intermédiaire » : PLS ou équivalent ; « Intermédiaire » : PLI ou équivalent

Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées	2022	2023	2024	
Logements accessibles aux personnes à mobilité réduite	21,2	22,6	23,4	%
Logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	0,04	0,04	0,04	%
<i>Labels / certifications concernés :</i>				
Autres logements adaptés au vieillissement et/ou au handicap ¹	6,4	7,1	7,7	%

¹ Travaux d'adaptation personnalisés (ex : remplacement de baignoire par une douche, installation de WC surélevé, installation de volets motorisés, barre d'appui etc...)

Offre spécifique en structures collectives	2022	2023	2024	
Etudiants (rés. Universitaires)	60	60	60	places
Personnes âgées autonomes	972	972	934	places
Personnes âgées dépendantes	811	811	811	places
Personnes handicapées	360	360	353	places
Ménages en situation de fragilité sociale / économique	36	36	36	places
Travailleurs (FJT, FTM) ¹	303	303	303	places
Autres publics	151	151	151	places
Total	2 693	2 693	2 648	places

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

SOC 2 - REPONSE AUX ATTENTES ET BESOINS DES LOCATAIRES ET ACCEDANTS

Loyers mensuels moyen du parc	2022	2023	2024	
«Très social» (PLAI)	4,80	4,79	4,92	€/m² Shab
«Social» (PLUS)	5,54	5,55	5,74	€/m² Shab
«Social Intermédiaire» (PLS)	6,83	7,32	7,54	€/m² Shab
«Intermédiaire» (PLI)	9,54	10,07	9,95	€/m² Shab
Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	6,73	7,36	5,24	€/m² Shab

Taux de mutation interne	2022	2023	2024	
Taux de mutation	9,6	9,0	11,1	%
Taux de mutation interne dû à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement	0,8	0,7	0,6	%

Soutien à l'accès à la propriété	2022	2023	2024	
Logements existants vendus à des particuliers	78	65	54	logements
Logements existants vendus à des particuliers non-locataires de l'organisme	40	41	36	logements
Logements vendus à des locataires de l'organisme	38	24	18	logements
Ventes sécurisées par une garantie de rachat de relogement	67	60	47	logements

Evolution globale du montant des loyers*	2022	2023	2024	
	0,66	3,6	3,5	%

*Augmentation globale des loyers décidée par le Conseil de Surveillance différente de la variation individuelle de chaque loyer.

Description des pratiques - Santé et sécurité des locataires

La politique d'HABITAT Hauts-de-France visant à garantir la santé et la sécurité des locataires s'appuie sur :

- des mesures internes de veille sécuritaire : constat visuel de sécurité des parties communes à une fréquence mensuelle, le constat de sécurité lors de l'état des lieux entrant et sortant du locataire,
- les diagnostics électriques et gaz pour tous les logements de plus de 15 ans à la relocation,
- le remplacement en 2024 des Détecteurs Avertisseurs Autonomes de fumées (DAAF) dans le cadre de la visite d'entretien annuel du logement,
- la mise en place de Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Monoxyde de Carbone (DAACO) et un contrat dédié à l'entretien et la vérification annuelle des conduits de fumées en logements individuels sur lesquels nos locataires raccordent des équipements de chauffage (Poêle à bois, à pellets...),

- des contrats de prestation pour le contrôle périodique et le dépannage des équipements collectifs (ascenseurs, portails, installations gaz, équipements de sécurité incendie, ...),
 - un dispositif d'astreinte en dehors des heures d'ouverture des agences,
- Les mesures internes pour maintenir la tranquillité des locataires reposent sur :
- le personnel de proximité qui veille au respect du règlement intérieur ;
 - des actions de sensibilisation aux règles du bien vivre ensemble : chartes, affichages, ...
 - une procédure pour l'enregistrement, le traitement précontentieux et contentieux des incivilités et troubles de voisinage.

SOC 3 - ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

Personnel de terrain	2022	2023	2024	
Employé d'immeuble*	36	33	42	ETP
Gardien / agent d'immeuble / gardien hautement qualifié	51	51	53	ETP
Gestionnaire, gardien d'immeuble superviseur	9	9	8	ETP

*sont également pris en compte dans la catégorie Employés d'immeuble, les Régisseurs intervenant sur le patrimoine de logements individuels

Personnel dédié au cadre de vie et à la relation client	2022	2023	2024	
Salariés chargé de clientèle, chargé d'affaires, chargé de relation client, personnel des centres de relation client, standard, chargé de mutation	47	48	46	ETP
Salariés dédiés au cadre de vie et à la relation client	96	93	93	ETP

Nombre de plans d'apurement en cours	2022	2023	2024	
En cours au 31/12	317	303	607	Plans
Ouverts entre le 01/01 et le 31/12	847	716	1 020	Plans

- Donnée non consolidée

Description des pratiques - Gestion de proximité

65 % des collaborateurs décentralisés en agence au contact direct des clients : 103 gardiens, employés d'immeuble et régisseurs et 49 collaborateurs en agence. 8 agences sont présentes au sein des territoires pour être au plus près des clients. Ces 8 agences gèrent la relation client de proximité et assurent les missions décentralisées : gestion commerciale, locative et sociale du patrimoine, gestion technique et de la relation client.

97 % de nos résidences sont entretenues par nos collaborateurs. Au-delà de ces missions de nettoyage et de gestion des containers de déchets, le personnel de terrain contribue à la gestion technique, locative du patrimoine et constitue un maillon essentiel de la relation de proximité avec nos clients. Dotés d'une loge en pied d'immeuble, d'outils informatiques (ordinateurs, tablettes, ...), ils assurent la prise en charge et le traitement des demandes des clients. Ils veillent au cadre de vie, au bien-vivre ensemble et agissent au quotidien pour préserver les relations de voisinage. Ils contribuent à la veille sociale en détectant les situations de fragilité des locataires et à la lutte contre l'isolement des publics les plus fragiles et organisent régulièrement des actions d'animations sociales au sein des quartiers (180 animations en 2024).

SOC 4 - CONTRIBUTION A LA MIXITE ET AU DEVELOPPEMENT SOCIAL DES TERRITOIRES

Nombre d'attributions dans l'année	2022	2023	2024	
Attributions de logements	1 690	1 503	1 543	Nombre

Répartition des ménages entrants selon l'âge	2022	2023	2024	
Moins de 25 ans	14,9	16,7	16,9	%
Entre 25 et 30 ans	17,1	16,4	16,7	%
Entre 31 et 64 ans	55,9	55,4	54,0	%
Supérieur à 65 ans	12,1	11,5	12,4	%

Répartition des ménages entrants selon les ressources	2022	2023	2024	
60% du plafond de ressources	78,8	74,4	78,3	%
Entre 60 et 100% du plafond de ressources	21,2	25,6	21,7	%
Supérieur à 100% du plafond de ressources	0	0	0	%

Part des ménages recevant une aide au logement	2022	2023	2024	
Ménages locataires bénéficiant d'une aide au logement	50,1	48,7	47,6	%

Part de titulaires de bail de 65 ans ou plus	2022	2023	2024	
Titulaires de bail de 65 ans ou plus	23,2	25,9	27,1	%

Soutien financier aux projets associatifs	2022	2023	2024	
Montants versés aux associations de locataires	90 526	96 743	94 914	€
Montants versés aux autres associations	100 186	102 230	99 589	€

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.

ENV 1 - LIMITATION DES IMPACTS DU PARC ET DE SON OCCUPATION

Classement énergétique du patrimoine	2022	2023	2024	
A (bâti très performant)	3,4	3,2	3,0	%
B (51-90 kWh/m²/an)	9,0	8,8	8,8	%
C (91-150 kWh/m²/an)	28,4	28,6	32,5	%
D (151-230 kWh/m²/an)	32,8	30,7	30,7	%
E (231 - 330 kWh/m²/an)	16,0	15,5	15,4	%
F (331-450 kWh/m²/an)	7,1	6,5	5,5	%
G (bâti énergivore)	2,3	1,8	1,1	%
Données non disponibles	1,2	4,9	2,9	%
Performance énergétique moyenne du parc locatif	171	185	175	kWh/m²/an

ENV 2 - LIMITATION DES IMPACTS DES MODES DE PRODUCTION ET DE FONCTIONNEMENT DE L'ORGANISME

Part de logements alimentés en énergies renouvelables	2022	2023	2024	
Logements alimentés par le chauffage urbain	4,9	4,6	4,6	%

Montant des travaux effectués pour améliorer la performance énergétique du parc	2022	2023	2024	
Montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine réalisés dans l'année	3 562 000	21 189 446	22 221 000	€

Emissions de CO₂ liées aux déplacements	2022	2023	2024	
Total des émissions de CO ₂ des déplacements professionnels quotidiens*	-	-	250	tonnes de CO ₂
Nombre de véhicules de service	43	50	50	véhicules
Niveau moyen d'émissions des véhicules de service	96	105	109	g de CO ₂ /km
Nombre de véhicules de fonction	10	10	14	véhicules
Niveau moyen d'émission des véhicules de fonction	120	130	130	g de CO ₂ /km

*Cet indicateur est calculé sur la base des informations fournies par les constructeurs sur les émissions de véhicules.
Le total d'émissions de CO₂ est calculé sur la base de la méthode Bilan Carbone.*

Performance énergétique et émissions de GES des sites fonctionnels	2022	2023	2024*	
Consommation énergétique moyenne des sites fonctionnels	218	137	159	kWh/m ² /an
Moyenne des émissions de GES des sites fonctionnels	25	12	11	kg d'équiv CO ₂ /m ² /an

*Source et périmètre couvert par les mesures sur les sites fonctionnels : * Factures énergétiques du siège social et des agences*

ENV 2.6 - Description des pratiques - Mesures de prise en compte et préservation de la bio-diversité

HABITAT Hauts-de-France soutient Nature 2050, programme d'actions national porté par CDC Biodiversité (Filiales de la Caisse des Dépôts) visant à renforcer l'adaptation des territoires au changement climatique, à préserver et restaurer la biodiversité par le recours à des solutions naturelles.

Sur le plan de la gestion patrimoniale, plus de 85% des produits utilisés pour l'entretien des parties communes est éco-labellisé. Le contrat d'entretien des espaces verts promeut la valorisation des déchets verts, limite le recours aux produits phytosanitaires.

Chaque projet de construction fait l'objet d'une analyse environnementale de site qui permet d'identifier l'intérêt écologique du site ainsi que sa vulnérabilité du point de vue de la biodiversité.

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

Ratio d'autofinancement net	2022	2023	2024		Recouvrement	2022	2023	2024	
Autofinancement net HLM	14	12	13	%	Taux de recouvrement	99,7	99,8	99,8	%

Effort annuel moyen en maintenance, entretien, réhabilitation	2022	2023	2024	
Effort annuel moyen en maintenance, entretien et amélioration du parc	1 473	2 257	2 265	€/logement

Effort annuel en production et acquisition de logements	2018-2022	2019-2023	2020-2024	
Investissement annuel moyen en production et acquisition de logements	40 538 912	40 714 354	39 698 592	€
Investissement annuel moyen par logement acquis ou produit année	150 072	158 265	157 039	€/logement

Equilibre financier moyen des opérations		2022	2023	2024	
Croissance parc	Fonds propres	28,4	25,3	26,0	%
	Emprunts	68,8	72,9	71,3	%
	Subventions	2,8	1,8	2,7	%
	Motant moyen des fonds propres investis par logement produits ou acquis	45 076	40 547	43 591	€/logement
Amélioration du parc	Fonds propres	22,3	11,2	11,3	%
	Emprunts	65,4	74,1	81,3	%
	Subventions	12,3	14,7	7,4	%

Taux de vacance	2022	2023	2024	
Vacance totale	2,2	2,4	2,7	%
dont Vacance commerciale de moins de 3 mois	0,4	0,5	0,4	%
dont Vacance commerciale de plus de 3 mois	0,2	0,1	0,1	%
dont Vacance pour motifs techniques ou en prévision de vente	1,6	1,7	2,2	%
dont Logements neutralisés définitivement pour démolition ou en prévision de vente	0,6	0,7	1,0	%

*Vacance technique : logements "hors exploitation", soit pour cause de travaux importants, soit en attente de vente ou de démolition ("logements neutralisés définitivement")

ECO 2 - IMPACT ÉCONOMIQUE ET RELATIONS ÉQUILIBRÉES AUX FOURNISSEURS

Répartition de la valeur créée par l'activité : montants versés, par catégorie de parties prenantes	2022	2023	2024	
Montants versés aux fournisseurs et prestataires	100 107	109 656	109 128	k€
Montants versés aux administrations fiscales	14 929	16 163	16 625	k€
Montants versés aux banques	12 714	20 581	24 463	k€
Montants redistribués aux actionnaires	2	3	4	k€
Montants versés à l'Etat au titre de cotisations à des fins redistributives	2 416	2 325	2 452	k€
Montants consacrés aux salariés	13 142	13 593	13 944	k€

Heures d'insertion générées par l'activité économique	2022	2023	2024	
Heures d'insertion	63 848	54 707	30 771	heures

Délai moyen de paiement des fournisseurs	2022	2023	2024	
Délai moyen de paiement des fournisseurs	15	14	16	jours
Part factures payées dans les délais	95	97	93	%

ECO 2.5 DESCRIPTION DES PRATIQUES - POLITIQUE ET PRATIQUES D'ACHATS RESPONSABLES

La politique et les pratiques d'achats responsables d'HABITAT Hauts-de-France s'appuient sur un règlement intérieur des achats, une procédure interne, une charte d'engagements réciproques avec les fournisseurs et des engagements sociétaux.

Le règlement intérieur des achats précise les règles éthiques et déontologiques ainsi que les dispositions à prendre pour respecter les principes fondamentaux de la commande publique. Notre procédure interne invite chaque acheteur à prendre en compte des critères d'achats responsables :

- des critères sociaux visant à promouvoir l'emploi de personnes rencontrant des difficultés d'insertion, améliorer la santé, la sécurité et les conditions de travail ;
- des critères économiques tels que la durabilité, le coût global, le service rendu, les coûts d'entretien, de maintenance, la consommation de ressources... ;

- des critères environnementaux en lien avec la politique environnementale (préservation des ressources, réduction et valorisation des déchets, performance énergétique) ...

La charte d'engagements réciproques expose les exigences attendues en matière de qualité, d'environnement, de sécurité ainsi que les engagements d'HABITAT Hauts-de-France pour garantir des relations mutuellement bénéfiques avec ses fournisseurs. Un dialogue permanent est tenu avec nos fournisseurs au sein de l'association DOMOPALE DEVELOPPEMENT, espace d'informations et d'échanges.

VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

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

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

Répartition des effectifs par type d'emploi	2022	2023	2024	
Part de CDI dans les effectifs	93	94	92	%
Part de CDD dans les effectifs (hors remplacement)	1	1	2	%
Part d'interimaires dans les effectifs	6	5	6	%

Répartition des salariés par âge	2022		2023		2024		
	Homme	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme	
Inférieur à 30 ans	0,4	5,8	2,2	4,8	1,7	4,7	%
Compris entre 30 et 39 ans	8,9	13,3	8,7	14,0	8,6	15,0	%
Compris entre 40 et 49 ans	15,6	18,7	13,5	18,8	11,2	18,9	%
Supérieur à 50 ans	17,3	20,0	16,6	21,4	18,5	21,5	%

Répartition des salariés par catégorie et par genre	2022		2023		2024		
	Homme	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme	
Employés	16,9	30,2	15,7	32,3	15,9	31,8	%
Agents de Maîtrise	16,9	22,2	14,8	22,3	13,7	22,7	%
Cadres.....	5,8	4,9	7,0	4,4	8,2	4,7	%
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	2,7	0,4	2,6	0,9	2,1	0,9	%

Apprentissage et professionnalisation	2022	2023	2024	
Salariés en contrats d'apprentissage ou de professionnalisation	4	3	4	Salariés
Stagiaires accueillis dans l'année	32	23	18	Salariés

Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap	2022	2023	2024	
Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail	309	521	437	k€
Contribution collectée par l'URSSAF	0	0	0	k€
Travailleurs handicapés employés durant l'année	13	21	23	salariés
Travailleurs handicapés employés durant l'année - en ETP	14,6	19,4	21,1	ETP

Rémunérations annuelles brutes moyennes, par genre et catégorie	2022		2023		2024		
	Homme	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme	
Employés	28,0	27,5	28,1	27,6	28,5	28,3	k€
Agents de maîtrise	36,2	34,1	36,3	34,2	35,0	34,5	k€
Cadres	53,5	49,7	53,6	49,8	53,8	51,1	k€
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	86	#	86,0	#	90,3	#	k€

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

Ecart de rémunérations*	2022	2023	2024	
Salaire médian	30,2	30,4	30,4	k€
Ratio entre les 5 salariés les plus bas et les 5 salaires les plus élevés	3,5	3,5	3,6	ratio

*salaire brut annuel moyen (dont ancienneté) + primes de vacances + toutes autres primes directement liées à la performance ou à l'activité du salarié (primes d'objectifs, astreintes, audits internes...). Sont exclues les primes exceptionnelles de type départ à la retraite, médaille du travail, licenciement...

Index de l'égalité professionnelle	2022	2023	2024	
Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes	92	93	92	%

HR 2 - EMPLOYABILITÉ ET ÉVOLUTION PROFESSIONNELLE

Volume annuel de formation par catégorie de salariés	2022	2023	2024	
	Heures	Heures	Heures	
Employés	2 423	2 848	2 094	
Agents de Maitrise	1 516	1 147	814	
Cadres	442	254	587	
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	240	57	356	

Recrutement et mobilité interne	2022	2023	2024	
Mobilités internes dans l'année	9	12	19	nombre
Dont : promotions internes dans l'année	4	11	7	nombre
Total des postes pourvus dans l'année	25	27	28	nombre

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

	2022	2023	2024	
Avantages sociaux financés par l'employeur	15,0	14,9	14,6	% de la masse salariale

***Avantages sociaux pris en compte : Retraite supplémentaire + Participation employeur restauration + Montant de l'intéressement et/ou montant de la participation + Montant de l'abondement dans le cadre du Plan d'Epargne Salarial + Montant de la part de la mutuelle prise en charge par l'organisme.*

Taux absentéisme - Jours calendaires	2022	2023	2024	
Taux d'absentéisme total	9,2	6,1	6,1	%
Taux d'absentéisme dû aux AT/MP	2,0	1,2	1,0	%

(-) Données temporairement non consolidées suite à une modification du mode de calcul

Accidents du travail et maladies professionnelles	2022	2023	2024	
AT / MP reconnus dans l'année	5	9	12	nombre

HR 3.7 - Prévention du harcèlement et risques psycho-sociaux et promotion de la qualité de vie au travail

HABITAT Hauts-de-France veille à la prévention du harcèlement et des risques psychosociaux (RPS). Cette thématique est une composante de la Politique Santé et Sécurité au Travail. En matière de prévention, des actions de formations sont régulièrement dispensées (gestion du temps, de l'agressivité, prévention et actions lors du trouble du comportement, sensibilisation aux RPS et au harcèlement ...). Les managers sont sensibilisés au harcèlement et aux RPS leur permettant de reconnaître les signaux d'alerte. Nous disposons d'une procédure mise à jour régulièrement pour accompagner les collaborateurs et les managers dans le signalement et le traitement notamment des situations de harcèlement ou de discrimination.

HR 3.8 - Organisation du temps de travail

L'organisation du temps de travail peut être adaptée pour tenir compte de situations personnelles particulières (vie privée, santé...) se traduisant par du temps partiel ou des horaires aménagés. En concertation avec le Comité Social et Economique, HABITAT Hauts-de-France a mis en place un dispositif de télétravail régulier. Une charte a été rédigée et permet d'encadrer les modalités du télétravail au sein d'HABITAT Hauts-de-France. Les collaborateurs peuvent en bénéficier depuis le 1^{er} janvier 2022.

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

Evaluation / Certification de système de management	
Champs	Management de la Qualité
Nom de la certification	ISO 9001
Périmètre	Logements locatifs sociaux, établissements sociaux et médico-sociaux, accession à la propriété et vente locative
Année d'obtention / Renouvellement	1 ^{ère} obtention en 2003 - Renouvellement en 2024

Parité dans les instances dirigeantes	2022	2023	2024	
Femmes au sein du CODIR.....	15,4	28,6	28,6	%
Femmes au sein du Directoire	33,3	33,3	33,3	%
Femmes au sein du CA/ Conseil de surveillance	38,9	33,3	29,4	%

GOV 1.3 - Description des pratiques - Ethique et déontologie à tous les niveaux de l'organisme

Un Code de Déontologie énonce les principes d'actions pour promouvoir un comportement professionnel exemplaire envers les parties prenantes.

Une procédure interne décrit les engagements pour la prévention et la lutte contre les discriminations (rappels règlementaires, démarche de prévention et de signalement pour les victimes et les témoins). Des formations à la prévention des discriminations sont réalisées.

Une charte «Relation fournisseur responsable» régit les principes mutuellement applicables pour des relations respectueuses et équilibrées.

Un Délégué à la Protection des Données (DPD) veille au respect des formalités relatives au traitement des données à caractère personnel de nos clients. Il a également pour mission d'accompagner, de sensibiliser et d'auditer le respect de ces règles éthiques.

GOV 1.4 - Organisation et fonctionnement des instances de gouvernance

La représentativité des diverses parties prenantes aux organes de décision implique de façon responsable l'ensemble des acteurs et assure le respect de l'intérêt de chacun dans la prise de décision.

La Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) prononce l'attribution nominative des logements conformément à la politique d'attribution. Elle est composée de 6 membres (élu représentant des locataires, Maire de la commune, Représentant de l'Etat dans le Département et Président de l'EPCI). Pour fluidifier le processus d'attribution, Habitat Hauts-de-France a mis en place en 2018 un dispositif de Commission d'Attribution de Logements Numérique. Grâce à un accès sécurisé, les membres de la Commission font part de leurs décisions de manière concomitante et peuvent renvoyer, à tout moment, la décision à une Commission physique.

La Commission des Achats et la Commission des Appels d'Offres procèdent à l'adjudication des marchés de fournitures, services et travaux dont le montant prévisionnel est supérieur à 150 000€ HT dans le respect des orientations définies au sein de la procédure Achats Responsables et du règlement intérieur des achats. Elle se compose de 6 membres désignés par le Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Concertation Locative, composé des associations représentatives de locataires, se veut un lieu d'échanges ouverts et constructifs, en particulier sur les relations locatives locales, sur les projets d'amélioration et de réhabilitation, sur les mesures touchant aux conditions de vie des habitants, sur l'accompagnement social via la Commission sociale, et sur l'observation du couple loyers/charges.

Le Comité d'Engagement a pour mission d'examiner les opportunités de développement de l'offre (locative, accession, parcelle libres, habitat spécifique) ainsi que les projets de réhabilitation et de démolition du patrimoine. Il est composé de représentants des Directions Développement et Ventes, Financière, Clientèle, Immobilière, et Réseau d'agences. Ses décisions sont entérinées par le Comité de validation des investissements composé des membres du Directoire, de la Directeur Administratif et Financier et du Président du Conseil de surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit 4 fois/an pour contrôler les activités, les décisions, la gestion de l'entreprise et définir les grandes lignes stratégiques.

Un Comité de Direction se réunit à une fréquence mensuelle pour décliner les orientations stratégiques définies par le Directoire.

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

Satisfaction des locataires	2017	2020	2023	
Taux de satisfaction globale*	92	92	92	%
*D'après les réponses à la question	Êtes-vous globalement satisfait du service rendu ?			

Satisfaction des salariés	2017	2020	2023	
Taux de satisfaction globale*	95	93	86	%
* D'après les réponses à la question	Je suis fier(e) de faire partie de mon entreprise	Je suis satisfait(e) des conditions de travail		

GOV 2.5 - Dialogue social et prise en compte des attentes des salariés

HABITAT Hauts-de-France réalise tous les 3 ans une étude de climat interne auprès de l'ensemble des collaborateurs. A l'issue de la dernière enquête climat interne réalisée en 2023, 86% des collaborateurs se déclarent globalement satisfaits. Le taux de participation (84%) confirme l'adhésion en continue et renforcée des collaborateurs à cette étude.

En 2024, 14 réunions ont eu lieu entre les membres du CSE et la Direction : 6 réunions obligatoires ordinaires (tous les deux mois) et 8 réunions extraordinaires.

GOV 2.6 - Relations et coopération avec les locataires et leurs représentants

La démarche qualité repose sur un système de management de la qualité certifié ISO 9001 depuis 2003 pour les activités de construction, de gestion et de vente de logements locatifs et depuis 2015 pour l'accession à la propriété et l'habitat spécifique.

Des enquêtes de satisfaction mesurent l'efficacité de cette démarche. Elles portent sur la qualité du logement et de ses équipements, le cadre de vie, la propreté des parties communes, l'accueil et le traitement des réclamations, ...et des actions de coproduction avec les locataires sont menées ponctuellement dans le cadre de réhabilitations ou de projet de gestion de site.

Des enquêtes menées en interne : à l'entrée des locataires dans un logement neuf, à la suite d'une réhabilitation ou d'une accession à la propriété.

La gestion de la relation client repose sur les équipes de proximité décentralisées en agence et au sein des résidences en complément des supports numériques comme l'espace client et une application mobile «e-logimm» qui permet de consulter les avis d'échéance, de payer en ligne, d'accéder aux contacts et d'informations utiles et de saisir les demandes d'intervention technique.

Le dialogue avec les associations représentatives de locataires repose essentiellement sur le Conseil de Concertation Locative et ses deux émanations : l'Observatoire du couple loyers/charges et la Commission Sociale.

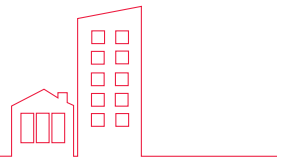
GOV 2.7 - Sécurité informatique et gestion des données personnelles

HABITAT Hauts-de-France a mis en place une Politique de Sécurité du Système Informatique (PSSI) tenue et mise à jour par la Direction Système de l'Information et Numérique (DSIN). Cette politique précise les principales règles de sécurité mises en place : contrôles d'accès, habilitations métier, clauses contractuelles avec des fournisseurs, le plan de continuité métier, le plan de reprise d'activité, la gestion de sauvegarde, la sensibilisation des collaborateurs...En 2021, HABITAT Hauts-de-France s'est doté d'un système de cybersécurité plus performant (détection automatisée des incidents de sécurité, réactivité en cas de cyberattaques...) face aux éventuelles attaques informatiques. Grâce à ce dispositif de détection automatisée des incidents, la résilience informatique est plus renforcée.

La conformité des pratiques au RGPD est assurée par le DPO. Il a été conçu et rédigé avec les équipes concernées des registres de traitement couvrant l'ensemble de nos activités : gestion locative et patrimoniale, vente, achats et gestion des fournisseurs, systèmes informatiques... Tous les nouveaux embauchés sont sensibilisés au respect du RGPD. Un espace dédié au RGPD est disponible au sein de notre intranet avec du contenu pratique (droits des personnes concernées, communication des données, registre de traitement...).



ANNEXE 2 / Rapport de gestion 2024



RAPPORT DE GESTION

■ INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIONNARIAT

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

Répartition de l'actionnariat de référence d'HABITAT Hauts-de-France ESH au 31/12/2024 :

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

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

■ INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE HABITAT HAUTS-DE-FRANCE

Au 31/12/2024, HABITAT Hauts-de-France ESH est actionnaire majoritaire au sens capitalistique de :

- COPRONORD HABITAT SCIC HLM (97,72%)
- HLI SA d'Union Economie Sociale (77,71%)
- COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES ESH (50,20%)

En 2019, HABITAT Hauts-de-France ESH a signé un pacte d'actionnaires avec la coopérative NOTRE COTTAGE (36,72%) et la CAISSE D'EPARGNE Hauts-de-France (10%) afin de constituer l'actionnariat de référence de COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES ESH. Le Pacte d'actionnaires, qui arrive à échéance le 22/07/2025, est en cours de négociation.

Le Groupe HABITAT Hauts-de-France représente un ensemble 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.

Tableau des filiales et participations (plus de 10% de capital détenu)			
	Capital (K€)	Q/P Capital détenu (%)	Valeur cptable titres détenus (K€)
COPRONORD HABITAT SCIC HLM	1 531	97,72	1 501
HLI SA UES (1)	2 947	77,71	2 774
COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES ESH	40	50,20	86

(1) Prime d'émission incluse

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

Résultat des sociétés du Groupe comprises dans le périmètre de la consolidation au titre de l'exercice 2024

	HABITAT HDF	COTTAGE SOCIAL	COPRONORD	HLI
	(K€)	(K€)	(K€)	(K€)
Total bilan	1 290 747	430 082	16 502	72 384
Capitaux propres	467 479	148 111	7 846	23 688
Chiffre d'affaires	135 534	45 060	4 282	5 280
Résultat net	10 612	4 371	145	172
Autofinancement courant ESH	15 537	4 479	69	735

■ INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE COORDINATION HLM HABITAT REUNI

HABITAT Hauts-de-France est membre fondateur de la SAS coopérative HABITAT Réuni (2011) qui organise, pour ses associés, une mutualisation des moyens en vue d'une meilleure efficacité sociale, économique et financière. Courant 2020, HABITAT Réuni a adopté la forme d'une Société Anonyme de Coordination HLM qui fédère 35 associés représentant près de 180 000 logements.

■ DIVIDENDE ET AFFECTATION DU RESULTAT

La société propose de verser un dividende de 1,71 € par action.
Le dividende a été calculé conformément à la législation en vigueur, soit sur la base du taux du livret A au 31/12/2024 majoré de 1,5 point (soit 4,50%).

Le résultat de l'exercice au 31/12/2024 de 10 611 601,40 € serait affecté de la façon suivante :

	SIEG (*)	HORS SIEG (*)	TOTAL
Compte "Réserves sur cessions immobilières"	4 918 187,68	351 021,01	5 269 208,69
Compte "Réserves diverses"	4 645 157,74	693 014,69	5 338 172,43
Compte "Dividendes à payer"	3 804,90	415,38	4 220,28
Total	9 567 150,32	1 044 451,08	10 611 601,40

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

Année de versement	Portant sur l'exercice	Montant en € par action
2022	2021	0,76
2023	2022	1,33
2024	2023	1,71

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

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

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

■ FAITS IMPORTANTS DE L'EXERCICE

- La hausse des taux d'intérêt, et du Livret A en particulier, a impacté significativement le résultat l'exercice (3,9M€ de charge d'intérêt locative supplémentaire par rapport à 2023).
- Nous vous informons avoir une provision pour charges à hauteur de 1,7M€ au 31/12/2024 représentant le coût de démolition de 4 ensembles immobiliers locatifs à la suite de la réception des arrêtés préfectoraux nous autorisant leur démolition.
- Depuis 2018, l'Etat impose une Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) à l'ensemble des acteurs du logement social afin de compenser la diminution de l'APL des locataires. Pour HABITAT Hauts-de-France, la perte de loyer est de 5,5M€ en 2024 (5,3M€ en 2023).
- Par ailleurs, le mécanisme de modulation de la RLS au niveau national a fait baisser les cotisations obligatoires CGLLS de 0,94M€ en 2024 (0,93M€ en 2023).

■ INFORMATION SUR LE MÉCANISME D'ALERTE (ART. R423-70 DU CCH)

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

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

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

HABITAT Hauts-de-France	2022	2023	2024	Moyenne
Autofinancement net	13,69%	12,19%	13,15%	13,01%

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

■ INFORMATION SUR LA DETTE

- La société a mis en place des opérations de couverture sous la forme de swap de taux d'intérêt :
 - Montant couvert au 31/12/2024 en swap à taux fixe : 73.8M€ au taux moyen de 1,90% (76,3M€ à 1,91% en 2023)
 - Montant des produits financiers comptabilisé en 2024 : +1,1M€ (+2,0M€ en 2023)
- Il est précisé que pour la présentation du compte de résultat les flux des opérations de swap sont comptabilisés dans les intérêts locatifs.

■ INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

- Règlement fournisseurs :
 - HABITAT Hauts-de-France, à travers son système qualité, mesure le délai de règlement de toutes ses factures fournisseurs
- En moyenne sur l'exercice 2024, le délai de règlement est de 16,0 jours - hors prélèvement (14,3 jours en 2023).
- Règlement clients :
- Les loyers sont payés à plus de 80% par prélèvement (4 dates proposées).

■ EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

■ PERSPECTIVES

Malgré un contexte économique défavorable (prix de revient et taux d'intérêt élevés notamment), la performance économique et la solidité financière de la société nous permettent de maintenir nos objectifs de production de logements neufs et de réhabilitation du parc.

Les autres comptes n'ont pas été sujets à des modifications qui empêcheraient la comparaison de l'exercice 2024 avec l'exercice 2023.

Le bilan de notre société est arrêté à la somme de 1 290 746 894,08 €.

Le Compte de Résultat est arrêté à la somme de 156 379 772,59 € et fait apparaître un solde créditeur (bénéfice) de 10 611 601,40 €. Ce résultat comprend les plus-values nettes réalisées sur les ventes de logements locatifs pour 5 269 208,69 €.

■ BILAN (EN K€)

ACTIF		2024		2023	PASSIF (avant répartition)	2024		2023
	Brut	Amortissements	Net	Net				
Immobilisations incorporelles	3 642	1 949	1 693	1 693	Capitaux propres	467 479		453 112
Immobilisations corporelles	1 879 153	695 779	1 183 373	1 135 446	Provisions pour risques et charges	2 798		3 299
Immobilisations financières	10 137		10 137	8 557	Dettes financières	799 267		769 861
Stocks et en-cours	24 365	2 986	21 378	20 859	Dettes d'exploitation	20 538		19 384
Créances d'exploitation	22 686	3 416	19 271	22 703	Dettes diverses	648		23
Créances diverses	2 453		2 453	4 372	Produits constatés d'avance	16		2 477
Disponibilités	51 029		51 029	53 200				
Charges constatées d'avance	1 412		1 412	1 326				
Charges à répartir			0	0				
TOTAL	1 994 877	704 130	1 290 747	1 248 156	TOTAL	1 290 747		1 248 156

■ COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

CHARGES	2024	2023	PRODUITS	2024	2023
Consommations en provenance des tiers	42 898	46 421	Ventes de terrains et d'immeubles	3 953	3 714
Impôts, taxes et versements assimilés	16 625	16 163	Récupération des charges locatives	13 845	13 615
Charges de personnel (charges récup. inclus)	13 314	13 105	Loyers	117 375	112 988
Dotations aux amortissements et provisions	38 566	38 571	Autres produits des activités	361	299
Autres charges	897	497	Productions stockée et immobilisée	-305	5 399
			Reprises sur amortissements et provisions	3 074	1 103
			Autres produits	828	1 657
Charges d'exploitation	112 300	114 758	Produits d'exploitation	139 131	138 775
Charges financières	24 463	20 581	Produits financiers	1 638	1 948
Charges exceptionnelles	8 375	6 358	Produits exceptionnels	15 611	13 150
Intéressement	631	488			
Impôt sur les sociétés					
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	10 612	11 688			
TOTAL	156 380	153 873	TOTAL	156 380	153 873

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

	2024	2023
Loyers avant RLS	122 847	118 332
Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)	-5 472	-5 344
Récupération des charges locatives	13 845	13 615
Ventes de terrains et d'immeubles	3 953	3 714
Autres produits	361	299
Produits des activités	135 534	130 616
Dotations aux amortissements des constructions locatives	36 701	35 583
Intérêts sur opérations locatives	24 359	20 468
Marge brute totale HLM	59 129	59 965
Entretien du patrimoine (1)	18 022	18 311
Remplacement détecteurs autonome avertisseur de fumée	1 158	0
Rétrocession VRD et honoraires travaux	1 993	2 144
Cotisations CGLLS	1 981	1 901
Taxe foncière et autres impôts et taxes (1)	12 089	11 759
Assurances	1 532	1 106
Autres charges	7 047	6 609
Masse salariale (1)	11 702	11 663
Excédent brut d'exploitation HLM	3 606	6 472
Résultat d'exploitation HLM	4 696	5 679
Plus-value sur ventes HLM	5 269	5 950
Résultat net	10 612	11 688
Capacité d'autofinancement (PCG)	40 179	43 471
Autofinancement courant HLM (2)	15 537	13 881
Remboursements d'emprunts locatifs (hors RA)	23 950	28 908
Intérêts sur opérations locatives	24 359	20 468
Annuité locative	48 309	49 375
Ratio d'endettement locatif	41,16%	43,70%
Situation nette de trésorerie au 31 décembre	50 843	53 195
Immobilisations financières	10 137	8 557

(1) Partie non récupérable

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

■ RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES 5 DERNIERES ANNEES

	2020	2021	2022	2023	2024
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social (€)	93 784	93 784	93 784	93 784	93 784
Nombre d'actions émises	2 468	2 468	2 468	2 468	2 468
Résultat global des opérations effectives (K€)					
Chiffre d'affaires HT (produits des activités)	117 776	121 805	124 003	130 616	135 534
<i>Dont récupération des charges locatives</i>	<i>11 189</i>	<i>11 999</i>	<i>12 668</i>	<i>13 615</i>	<i>13 845</i>
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions (hors intérêts compensateurs)	53 566	56 441	56 364	50 188	46 622
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	21 451	21 444	21 673	11 688	10 612
Montants des bénéfices distribués	2	2	3	4	4
Résultat des opérations réduit à une seule action (€)					
Bénéfices après impôts mais avant amort. et prov.	21 704	22 869	22 838	20 335	18 891
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	8 692	8 689	8 782	4 736	4 300
Dividende versé à chaque action	0,76	0,76	1,33	1,71	1,71
Personnel					
Effectif moyen annuel (CDI + CDD en ETP)	208	209	214	221	227
Montant de la masse salariale (K€)	8 634	8 684	8 830	9 543	9 448
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (K€)	3 392	3 660	3 669	3 562	3 865

■ RAPPORT AU TITRE DE LA S.G.A.

Le rapport relevant de la convention de garantie signée le 24/06/2003 entre HABITAT Hauts-de-France et la Société de Garantie de l'Accession HLM (SGA) a été approuvé par notre Conseil de surveillance du 10 avril 2025.

Au titre de l'année 2024, l'actualisation de cette convention nous a autorisé un montant d'encours de production de 466.984 euros et des fonds propres dédiés de 599.920 euros, soit 128% de l'encours,

Puis révisée le 18/07/2024 pour un encours de 600.000 € et des fonds propres dédiés de 600.000 € soit 100% de l'encours.

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

- Encours réel au 31/03/2024 : 572.652 euros
- Encours réel au 30/06/2024 : 428.210 euros
- Encours réel au 30/09/2024 : 428.210 euros
- Encours réel au 31/12/2024 : 428.210 euros

Le Conseil d'Administration de la SGA a accepté notre demande d'actualisation de la convention au titre de 2025 pour un encours garanti de 428.210 euros et des fonds propres affectés de 599.920 euros.

LES INDICATEURS DE PRODUCTION 2024

- Opération engagée en 2024 : aucune
- Opération livrée en 2024 : aucune

LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ D'ACCESSION 2024

Le résultat global de la société au titre de l'année 2024 est de + 10.611.601,40 euros.

Le résultat de l'ensemble de l'activité accession est de - 33.968,30 euros.

Il n'y a pas opération garantie SGA.

VENTILATIONS						
GESTION LOCATIVE 4	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION 6	AUTRES ACTIVITES 7	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILES 8 (7)	
	Avec garantie SGA (8) 5A	Sans garantie SGA 5B				
RESULTAT (A-B)	10 611 601,40	5 569 910,89	0,00	(85 348,15)	0,00	3 440 859,51
[OPTIONNEL] Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		1 525 493,06		51 380,85		109 306,24
Resultat après ventilation "Structure et divers -" (A-B-C)	10 611 601,40	7 095 403,95	0,00	(33 968,30)	0,00	3 550 165,75

Le Président du Conseil de Surveillance
Dominique AERTS

Nos collaborateurs







Béguinage de 8 logements - AIRE SUR LA LYS



Gendarmerie et 19 logements individuels - BAPAUME



19 logements individuels - Résidence Les Mimosas - HAILLICOURT



6 logements collectifs - Rue Pierre Ledent - MONTREUIL SUR MER



HABITAT HAUTS-DE-FRANCE

Société Anonyme d'HLM avec Conseil
de Surveillance et Directoire

520 Bd du parc
CS 50111
62903 COQUELLES CEDEX

Tél. 03 21 00 81 00

www.habitathdf.fr



@Habitat-Hauts-de-France