



RAPPORT D'ACTIVITÉ COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES

HABITAT
RÉUN La force
du logement
social





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



MOT DES PRÉSIDENTS	5
- Rapport de gestion du Directoire	
LE COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES	6
CARTOGRAPHIE	7
NOTRE MODÈLE D’AFFAIRES	8
NOTRE DÉMARCHE QUALITÉ	9
NOTRE PROJET D’ENTREPRISE	10
ANNEXE 1/ INDICATEURS CLÉS	13
ANNEXE 2 /RAPPORT DE GESTION 2024	27





Mot des Présidents



Dominique AERTS

Président du Conseil de Surveillance
du COTTAGE Social des Flandres



Stéphane MAILLET

Président du Directoire
du COTTAGE Social des Flandres

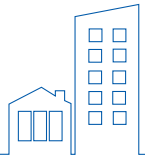
L'année 2024 s'est déroulée dans un contexte particulier et ambivalent. En effet, si les fondamentaux de notre société sont toujours très solides, que la performance de gestion et la qualité de service sont toujours très largement au rendez-vous - grâce notamment à nos remarquables équipes, investies et compétentes - les conclusions du contrôle exercé par la Chambre Régionale des Comptes durant le premier semestre, ont soulevé plusieurs défaillances et irrégularités, en termes de respect des règles de la commande publique.

Dans ce contexte, l'actionnaire majoritaire HABITAT Hauts-de-France a informé les Président(e)s de Conseil et de Directoire, dès fin 2024, de son intention de procéder à des changements de gouvernance, de direction et d'organisation. Ainsi, le pacte d'actionnaires a été dénoncé en janvier 2025, et la réunion de Conseil de Surveillance du 27/02/25 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.

Au sein de cette belle escadrille, dont la force et la cohésion se trouvent ainsi consolidées, le COTTAGE Social sera efficacement mobilisé pour contribuer pleinement au développement du logement sur le territoire dunkerquois, dans le cadre notamment de sa remarquable dynamique de réindustrialisation, décarbonée, exceptionnelle et historique !

Dominique Aerts et Stéphane Maillet



Le Cottage Social des Flandres

Présent depuis plus de 90 ans dans les Hauts-de-France, le Cottage Social des Flandres gère un patrimoine de 7 600 logements réparti sur 49 communes entre Dunkerque, Hazebrouck et Lens.

Avec un rythme de production moyen de 120 logements par an et autant de réhabilitations, le COTTAGE Social des Flandres développe une offre d'habitat de qualité pour répondre à la diversité des besoins en logement du territoire.

Nous sommes attachés à livrer des logements de qualité tout en maîtrisant le coût des loyers et charges pour nos locataires.

En parallèle, nous diversifions notre activité par la construction de struc-

tures adaptées à des populations spécifiques et adaptons nos logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées.

Attaché à notre territoire, le COTTAGE Social des Flandres est impliqué dans les opérations de restructurations urbaines.

Les 104 collaborateurs du COTTAGE dont 65% dédiés à la proximité, en contact direct avec nos locataires, placent l'intérêt de ses clients au cœur de ses activités. Rattaché au Groupe HABITAT Hauts-de-France depuis 2019, le Cottage Social des Flandres poursuit son développement pour contribuer au développement des territoires.



Le Directoire



Stéphane MAILLET
Président
du Directoire



Laurent DELATTRE
Membre
du Directoire



Eric BAHEUX
Membre
du Directoire



Selloia NSAR
Membre
du Directoire

Le Conseil de surveillance

Dominique AERTS, 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'AFEJI

Luc LEGRAS pour Habitat du Nord

Jocelyne PACCOU

Stéphane LEDEZ

Olivier MAJEWICZ

Patrice BERTELOOT

CENSEURS

Philippe HOGUET pour HABITAT RÉUNI

Bruno DENAES

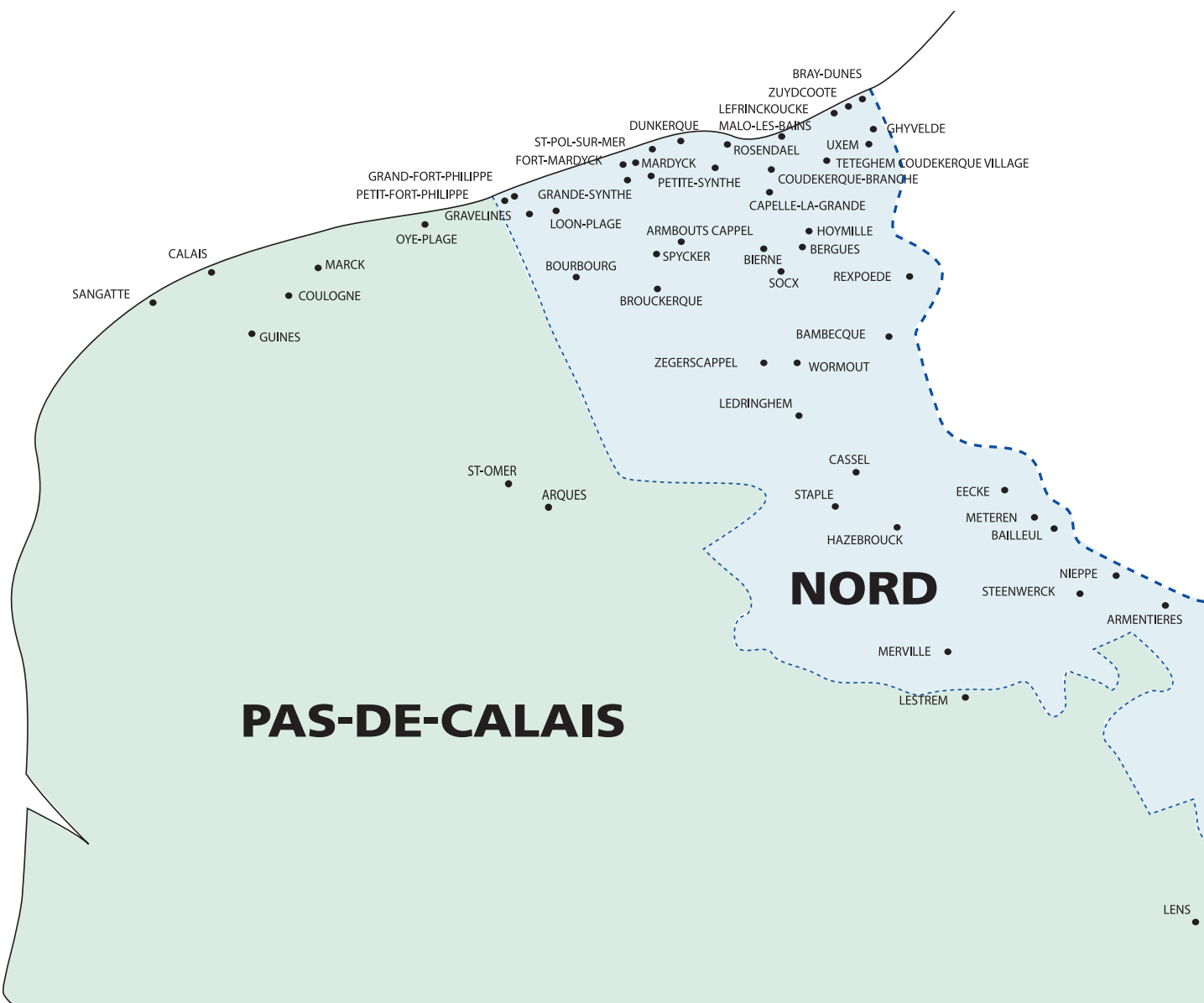
Jean-Pierre RENÉ

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Cabinet EY Audit



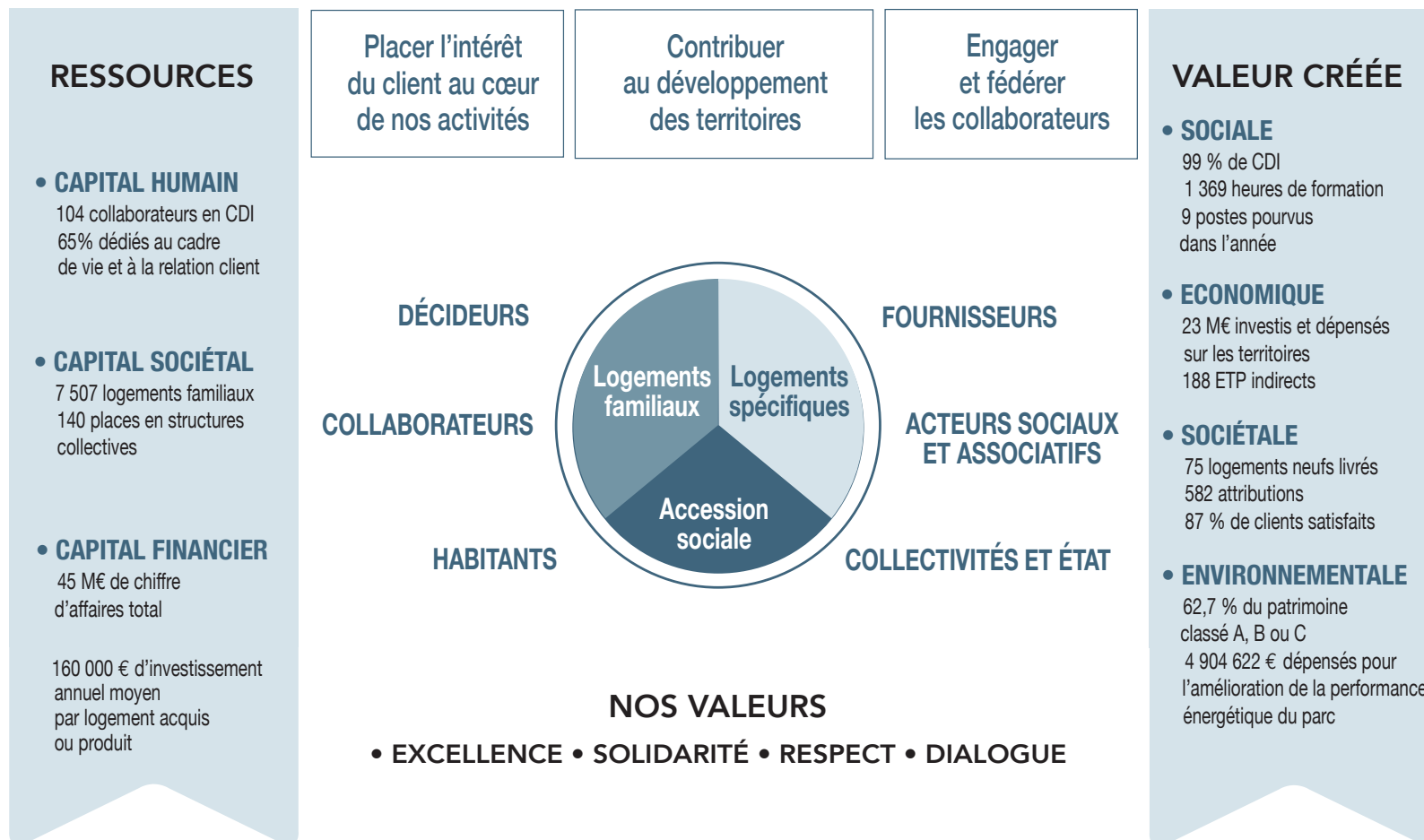
Notre territoire



NOMBRE DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

NORD		PAS-DE-CALAIS	
ARMBOUTS-CAPPEL	4	ARQUES	121
ARMENTIERES	66	CALAIS	70
BAILLEUL	60	COULOGNE	49
BAMBEQUE	2	GUINES	10
BERGUES	38	LENS	71
BOURBOURG	132	LESTREM	34
BRAY-DUNES	10	MARCK	34
BROUCKERQUE	3	OYE PLAGE	50
CAPPELLE-LA-GRANDE	30	SAINT-OMER	35
CASSEL	26	SANGATTE	67
COUDEKERQUE-BRANCHE	930		
DUNKERQUE	884		
EECKE	5		
FORT-MARDYCK	103		
GHYVELDE	26		
GRAND-FORT-PHILIPPE	255		
GRANDE-SYNTHÉ	431		
GRAVELINES	230		
HAZEBROUCK	604		
HOYMILLE	111		
LEDRINGHEM	13		
LEFFRINCKOUCKE	34		
LOON-PLAGE	171		
MALO-LES-BAINS	703		
MERVILLE	32		
METEREN	26		
NIEPPE	65		
PETITE-SYNTHÉ	895		
REXPOEDE	5		
ROSENDAEL	349		
SOCX	12		
SPYCKER	23		
SAINT-POL-SUR-MER	800		
STAPLE	13		
STEENWERCK	7		
TETEGHEM-COUDEKERQUE-VILLAGE	115		
UXEM	12		
WORMHOUT	10		
ZEGERSCAPPEL	24		
ZUYDCOOTE	5		

Notre modèle d'affaires





Notre démarche qualité

« Notre objectif est avant tout de satisfaire nos clients grâce à la qualité de nos produits et de nos services, et ainsi de leur donner envie de nous choisir en tant que bailleur social, tant pour leur projet de location de logement que pour leur projet d'achat de logement.

Cette volonté se traduit par la recherche permanente de maîtrise puis d'amélioration de l'ensemble de nos activités/processus, tout en préservant et en optimisant l'utilisation de nos ressources ainsi que les exigences légales.

La formalisation de notre Politique Qualité permet d'exprimer notre engagement à tous les niveaux de l'entreprise, et de communiquer ouvertement sur notre volonté d'amélioration continue. En cohérence avec notre vision, nos enjeux et nos valeurs, notre Politique Qualité évolue afin qu'elle soit toujours adaptée au contexte et à notre orientation stratégique.

Certifiée ISO 9001 depuis avril 2023, notre société a pour ambition de continuer à satisfaire les exigences de ses parties prenantes en respectant la législation en vigueur et toutes les exigences applicables à nos produits, services et nos activités. Notre système de Management de la Qualité est un système participatif, il implique ainsi l'ensemble des collaborateurs, chacun dans son rôle et son professionnalisme, à atteindre les objectifs.

Bailleur social, depuis plus de 90 ans, filiale du Groupe Habitat Hauts de France, certifiée depuis 2004, de logements locatifs et en accession, notre société est investie dans un objectif principal de continuer à s'investir durablement pour répondre aux besoins de logements abordables.»

Séverine Volbrecht, Directrice Qualité,
COTTAGE Social des Flandres



En 2024, les résultats de l'audit de suivi prouvent que notre démarche progresse :
0 Non-conformité ; 0 point sensible et 1 piste de progrès
L'audit de suivi N+2 est prévu en Mars 2025
Un autre beau projet se construit progressivement au sein du Groupe HABITAT,
la certification ISO 9001,
Avec pour l'objectif d'arriver à une certification Groupe en 2026.

Les principaux objectifs de notre démarche qualité :

- Assurer la pérennité de l'entreprise ;
- Répondre au mieux aux demandes de nos Clients, aux exigences des parties prenantes afin de maintenir notre bon niveau de satisfaction voire de le faire évoluer ;
- Améliorer en permanence la performance de nos activités et donc de notre système de Management de la Qualité ;
- Accompagner en compétences notre capital humain ;
- Maîtriser les actions d'amélioration et à tous les niveaux, de l'entreprise pour garantir l'atteinte de nos résultats



Notre projet d'entreprise

LES ACTIONS 2024-2025 DU PROJET D'ENTREPRISE

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.

HORIZON
2025
Ensemble

NOS VALEURS

RECONNUES ET PARTAGÉES
PAR LES COLLABORATEURS



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

- ⑤ Accompagner le bien vieillir
- ② 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 »

- ⑩ Enrichir l'expérience collaborateur
- 📅 Harmoniser nos processus support à l'échelle du Groupe Habitat Hauts-de-France
- 💻 Accompagner la migration de l'ERP



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.





Résidence Charles Cirot. - 6 logements collectifs + 5 logements individuels en PLSA - GRAVELINES



Résidence Les Coquelicots - 2 avenue de l'Abbé Paresys - 18 logements collectifs - SPYCKER

ANNEXE 1 / Indicateurs clés



CONTEXTE GENERAL

	2022	2023	2024	
0.1 Patrimoine total	7 437	7 600	7 647	logements
Logements locatifs	7 284	7 460	7 507	logements
Structures collectives ¹	140	140	140	Eq-logements
0.2 Effectif total moyen	103	100	100	ETP
Chiffre d'affaires total ²	35 222	43 992	37 412	k€
Chiffre d'affaires issu des logements locatifs (hors récupération des charges locatives)	30 589	32 208	34 076	k€
Chiffre d'affaires issu de l'activité d'accession-promotion	1 785	1 481	523	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"	6,6	7,4	7,7	%
Logements de type "Social"	91,0	91,1	89,9	%
Logements de type "Social Intermédiaire"	1,9	1,9	1,8	%
Logements de type "Intermédiaire"	0,6	0,5	0,5	%
Logements locatifs non conventionnés à loyer maîtrisé	0,0	0,0	0,0	%
Logements financés en PSLA	0,0	0,0	0,0	%

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	35	35	36	année
Part des logements construits avant 1949	0,7	0,7	0,7	%
Part des logements construits entre 1949-1974	35,2	35,2	34	%
Part des logements construits entre 1975-2004	42,2	41,4	40,5	%
Part des logements locatifs construits après 2004	21,9	23,6	24,9	%

	2022	2023	2024	
Logements en habitat collectif	76,4	75,8	76,6	%
Logements situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville	20,9	20,2	23,3	%

PROMOUVOIR

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	1,4	2,4	1	%
Croissance de l'offre en foyers	0,0	0,0	0,0	%
Logements neufs livrés ou acquis dans l'année	135	168	71	logements
Logements anciens acquis dans l'année	0	34	4	logements

Répartition des logements livrés par catégorie de financement ¹	2022	2023	2024	
"Très Social"	36	65	27	logements
"Social"	86	103	44	logements
"Social Intermédiaire"	13	0	0	logements
"Intermédiaire"	0	0	4	logements
'Non conventionnés à loyers maîtrisés	0	0	0	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	32,9	34,4	35,5	%
Logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	0	0	0	%
Labels / certifications concernés :	na	na	na	
Autres logements adaptés au vieillissement et/ou au handicap ¹	6,2	7,1	7,7	%

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

Offre spécifique en structures collectives	2022	2023	2024	
Etudiants (rés. Universitaires)	22	22	22	places
Personnes âgées autonomes	0	0	0	places
Personnes âgées dépendantes	24	24	24	places
Personnes handicapées	122	122	122	places
Ménages en situation de fragilité sociale / économique	9	9	9	places
Travailleurs (FJT, FTM)	0	0	0	places
Autres publics	0	0	0	places
Total	177	177	177	places

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

Loyers mensuels moyen du parc	2022	2023	2024	
«Très social» (PLAI)	5,14	4,40	5,21	€/m² Shab
«Social» (PLUS)	5,29	5,14	5,78	€/m² Shab
«Social Intermédiaire» (PLS)	6,17	7,02	7,46	€/m² Shab
«Intermédiaire» (PLI)	7,38	7,57	8,08	€/m² Shab
Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	na	6,22	na	€/m² Shab

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

Soutien à l'accès à la propriété	2022	2023	2024	
Logements existants vendus à des particuliers	37	27	28	logements
Logements existants vendus à des particuliers non-locataires de l'organisme	18	10	6	logements
Logements vendus à des locataires de l'organisme	19	17	22	logements
Ventes sécurisées par une garantie de rachat de relogement	37	27	28	logements

Evolution globale du montant des loyers*	2022	2023	2024	
	0,42	3,6	9,26	%

*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 du Cottage Social des Flandres visant à garantir la santé et la sécurité des locataires s'appuie sur :

- Des mesures internes de veilles sécuritaires : constat visuel de sécurité des parties communes à une fréquence trimestrielle, diagnostics électriques et gaz pour tous les logements à la relocation,
- Des contrats de prestation pour le contrôle périodique et le dépannage des équipements collectifs (ascenseurs, portails, installations gaz, équipements de sécurité incendie...) sont réalisés par des prestataires dédiés,
- Des contrôles de sécurité sur l'ensemble des immeubles sont réalisés en interne régulièrement,
- Un dispositif d'astreinte en dehors des heures d'ouverture du siège,
- Des prélèvements et analyses régulières sur toutes nos installations d'eau (légionellose),

Concernant le sujet de l'amiante, le COTTAGE Social des Flandres respecte ses obligations légales en matière de diagnostics.

Les mesures internes pour maintenir la tranquillité des locataires reposent sur :

- Une veille sécurité effectuée par des agents de surveillance sur les quartiers les plus sensibles,
- Des actions de sensibilisation aux règles du bien vivre ensemble : charte, affichage, ...
- Une procuration permanente aux forces de l'ordre locales leur permettant d'intervenir dans l'enceinte du patrimoine,
- La nomination d'une personne référente au COTTAGE Social des Flandres pour la gestion des conflits de voisinage.

SOC 3 - ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

Personnel de terrain	2022	2023	2024	
Employé d'immeuble*	40	34	34	ETP
Gardien / agent d'immeuble / gardien hautement qualifié	3	7	7	ETP
Gestionnaire, gardien d'immeuble superviseur	0	0	1	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	21	14	14	ETP
Salariés dédiés au cadre de vie et à la relation client	44	47	8	ETP

Nombre de plans d'apurement en cours	2022	2023	2024	
En cours le 31/12	218	456	275	Plans
Ouverts entre le 01/01 et le 31/12	622	859	622	Plans

- Donnée non consolidée

Description des pratiques - Accompagnement social des locataires en situation de fragilité

Les procédures internes au sein du COTTAGE Social des Flandres privilégient l'approche sociale tant dans le recouvrement que dans le traitement des troubles de voisinage. Un diagnostic sur les problématiques rencontrées par les familles est établi par les agents précontentieux. Un plan d'apurement est proposé aux locataires.

Le COTTAGE Social des Flandres travaille avec divers partenaires sociaux tels que les Centres Communaux d'Action Sociale et le FSL. Une mutation peut être proposées si nécessaire pouvant générer des économies dans le budget des familles. Les relogements peuvent aussi être préconisés pour résoudre un trouble de voisinage qui s'avère insoluble.

Dans le cadre des troubles de voisinage, le recours à un conciliateur ou un médiateur de justice est effectué pour apaiser les tensions et acter des engagements réciproques.

Gestion de proximité et programmes de cohésion sociale

45 gardiens et employés d'immeuble et 7 collaborateurs en agences interviennent sur le patrimoine collectif et individuel. Ils interviennent quotidiennement pour garantir la qualité de service et la qualité de vie de nos clients. Le suivi du locataire est continu, de son entrée à la sortie du logement, sur les aspects techniques comme sociaux, environnementaux et économiques.

Par ailleurs, dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), nos engagements sont traduits dans les Contrats de Villes actés avec les collectivités.

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

Nombre d'attributions dans l'année	2022	2023	2024	
Attributions de logements	654	680	582	Nombre

Répartition des ménages entrants selon l'âge	2022	2023	2024	
Moins de 25 ans	18,5	15,0	19,2	%
Entre 25 et 30 ans	15,4	22,3	15,1	%
Entre 31 et 64 ans	61,2	51,0	57,0	%
Supérieur à 65 ans	4,9	11,8	8,59	%

Répartition des ménages entrants selon les ressources	2022	2023	2024	
60% du plafond de ressources	84,6	76,5	74,9	%
Entre 60 et 100% du plafond de ressources	13,4	23,1	22,0	%
Supérieur à 100% du plafond de ressources	0	0	3,1	%

Part des ménages recevant une aide au logement	2022	2023	2024	
Ménages locataires bénéficiant d'une aide au logement	50,7	49,3	49,3	%

Part de titulaires de bail de 65 ans ou plus	2022	2023	2024	
Titulaires de bail de 65 ans ou plus	26,8	27,3	26,5	%

Soutien financier aux projets associatifs	2022	2023	2024	
Montants versés aux associations de locataires	14 742	17 758	17 759	€
Montants versés aux autres associations	11 800	11 800	10 000	€

PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

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

Classement énergétique du patrimoine	2022	2023	2024	
A (bâti très performant)	1,4	4,3	5,5	%
B (51-90 kWh/m²/an)	17,9	18,7	18,9	%
C (91-150 kWh/m²/an)	39,5	38,9	38,3	%
D (151-230 kWh/m²/an)	30,2	30,4	29,7	%
E (231 - 330 kWh/m²/an)	8,6	5,6	5,7	%
F (331-450 kWh/m²/an)	1,3	1,0	0,9	%
G (bâti énergivore)	1,1	1,1	1	%
Données non disponibles	0	0	0	%
Performance énergétique moyenne du parc locatif	149	144	142	kWh/m²/an

Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre	2022	2023	2024	
A (< 6 kg CO ₂ /m²/an)	0,6	1,4	1,6	%
B (6-10 kg CO ₂ /m²/an)	3,9	4,2	4,8	%
C (11-20 kg CO ₂ /m²/an)	18,7	19,7	20,3	%
D (21-35 kg CO ₂ /m²/an)	42,5	41,8	40,7	%
E (36-55 kg CO ₂ /m²/an)	28,4	27,7	27,7	%
F (56-80 kg CO ₂ /m²/an)	4,7	3,6	3,4	%
G (>80 kg CO ₂ /m²/an)	1,3	1,5	1,5	%
Données non disponibles	0	0	0	%
Emission des GES moyennes du parc locatif	32	31	31	kg d'équiv CO ₂ /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	12,2	12,0	12,0	%

* Un même logement peut être alimenté en énergies renouvelables par différentes sources

Montant des travaux effectués pour améliorer la performance énergétique du parc	2023	2024	
Montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine réalisés dans l'année	2 046 415	4 904 622	€

Emissions de CO2 liées aux déplacements	2022	2023	2024	
Total des émissions de CO2 des déplacements professionnels quotidiens	non collecté	non collecté	49	tonnes de CO2
Nombre de véhicules de service	4	4	4	véhicules
Niveau moyen d'émissions des véhicules de service	non collecté	non collecté	139	g de CO2/km
Nombre de véhicules de fonction	7	7	6	véhicules
Niveau moyen d'émission des véhicules de fonction	149	139	139	g de CO2/km

Cet indicateur est calculé sur la base des informations fournies par les constructeurs sur les émissions de véhicules.
Le paramétrage du calcul des émissions CO2 a été revu à la hausse par les constructeurs.

Descriptif des pratiques - Sensibilisation des locataires

Depuis plusieurs années, le COTTAGE Social des Flandres diffuse des campagnes d’affichage régulières dans les halls sur différentes problématiques environnementales (tri, recyclage, ...) ou le bien vivre ensemble (jets d’objets par les fenêtres, ...).

Le COTTAGE Social des Flandres a mis en place une politique de sensibilisation à la consommation d’eau. Une communication est faite auprès de nos locataires ayant une consommation anormale.

Sensibilisation et formation à l'environnement des salariés et des fournisseurs

Le COTTAGE Social des Flandres met en œuvre diverses actions de sensibilisation aux impacts environnementaux à destination de ses collaborateurs et de ses fournisseurs.

Une démarche de dématérialisation des documents a été mise en place et nos collaborateurs ont été sensibilisés à la réduction du papier, son tri et son recyclage.

Mesures de prise en compte et préservation de la biodiversité

Sur la gestion patrimoniale, les produits utilisés pour l’entretien des parties communes sont éco-labellisé. Ces produits remplis-

sent les mêmes performances d’usage mais leur impact sur l’environnement est réellement réduit.

CONTRIBUER À UNE ÉCONOMIE DURABLE

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

Ratio d'autofinancement net	2023	2024		Recouvrement	2022	2023	2024	
Autofinancement net HLM	8	15	%	Taux de recouvrement	99	99	99	%

Effort annuel moyen en maintenance, entretien, réhabilitation	2022	2023	2024	
Effort annuel moyen en maintenance, entretien et amélioration du parc	579	939	1 385	€/logement

Effort annuel en production et acquisition de logements	2018-2022	2019-2023	2020-2024	
Investissement annuel moyen en production et acquisition de logements	21 836 423	21 118 804	18 196 787	€
Investissement annuel moyen par logement acquis ou produit année	252 318	197 846	207 468	€/logement

Equilibre financier moyen des opérations	2022	2023	2024	
Croissance parc	Fonds propres	30	37	40,4 %
	Emprunts	68	60	56,6 %
	Subventions	1	3	3 %
	Motant moyen des fonds propres investis par logement produits ou acquis	44 231	51 851	64 644 €/logement
Amélioration du parc	Fonds propres	11	2	na %
	Emprunts	77	77	na %
	Subventions	12	21	na %

Taux de vacance	2022	2023	2024	
Vacance totale	0,91	1	1,1	%
dont Vacance commerciale de moins de 3 mois.....	0,52	0,46	0,60	%
dont Vacance commerciale de plus de 3 mois.....	0,00	0,03	0,10	%
dont Vacance pour motifs techniques ou en prévision de vente	0,38	0,52	0,40	%
dont Logements neutralisés définitivement pour démolition ou en prévision de vente	0,14	0,00	0,00	%

*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	36 506	38 563	46 106	k€
Montants versés aux administrations fiscales	5 717	5 990	6 093	k€
Montants versés aux banques	3 701	6 912	9 078	k€
Montants redistribués aux actionnaires	0	0	0	k€
Montants versés à l'Etat au titre de cotisations à des fins redistributives	499	267	331	k€
Montants consacrés aux salariés	5 412	5 509	5 375	k€

Délai moyen de paiement des fournisseurs	2022	2023	2024	
Délai moyen de paiement des fournisseurs	17	15	15	jours
Part factures payées dans les délais	84,2	92,9	94	%

Description des pratiques - Politique d'achats responsables	
Une procédure achat précise les dispositions à prendre pour respecter les principes fondamentaux de la commande publique. Recours éventuel à des clauses d'insertion par l'activité	économique dans divers marchés (réhabilitations, entretiens des parties communes, ...).

VALORISER LES RESSOURCES HUMAINES

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	99	99	100	%
Part de CDD dans les effectifs (hors remplacement)	1	1	0	%
Part d'interimaires dans les effectifs	0	0	0	%

Répartition des salariés par âge	2022		2023		2024		
	Homme	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme	
Inférieur à 30 ans	1,9	5,8	2	5,9	2,9	6,7	%
Compris entre 30 et 39 ans	4,9	14,6	6,9	11,8	5,8	11,5	%
Compris entre 40 et 49 ans	11,7	24,3	9,8	24,5	6,7	7,7	%
Supérieur à 50 ans	8,7	28,2	9,8	29,4	26,9	31,7	%

Répartition des salariés par catégorie et par genre	2022		2023		2024		
	Homme	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme	
Employés	7,8	40,8	9,8	39,2	11,5	40,4	%
Agents de Maîtrise	9,7	27,2	8,8	27,5	7,7	26,9	%
Cadres.....	6,8	1	6,9	1	4,8	1,9	%
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	1	3	2,9	3,9	1,9	3,8	%

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	na	na	na	k€
Contribution collectée par l'URSSAF	0	0	0	k€
Travailleurs handicapés employés durant l'année	9	13	8	salariés
Travailleurs handicapés employés durant l'année - en ETP	9,6	10	6,6	ETP

Rémunérations annuelles brutes moyennes, par genre et catégorie	2022		2023		2024		
	Homme	Femme	Homme	Femme	Homme	Femme	
Employés	24	24	25	24	26	25	k€
Agents de maîtrise	33	31	34	32	33	32	k€
Cadres	50	#	50	#	#	#	k€
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	#	#	#	#	#	#	k€

Ecart de rémunérations*	2022	2023	2024	
Salaire médian	28	29	28	k€
Ratio entre les 5 salariés les plus bas et les 5 salaires les plus élevés	3,6	4	3,5	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	na	na	na	%

HR 2 - EMPLOYABILITÉ ET ÉVOLUTION PROFESSIONNELLE

Volume annuel de formation par catégorie de salariés	2022		2023		2024	
	Salariés	Heures	Salariés	Heures	Salariés	Heures
Employés	19	265	27	668,5	44	774
Agents de Maitrise	23	434	36	1176	36	977
Cadres	5	175	8	133	8	167
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	7	231	6	127	5	51

Recrutement et mobilité interne	2022	2023	2024	
Mobilités internes dans l'année	7	0	4	nombre
Dont : promotions internes dans l'année	1	0	0	nombre
Total des postes pourvus dans l'année	14	7	9	nombre

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

	2022	2023	2024	
Avantages sociaux financés par l'employeur	14,8	15	17,1	% de la masse salariale

*** Avantages sociaux pris en compte : prime de vacances, prime de fin d'année, prime exceptionnelle, prime cooptation, gratification pour médaille du travail, prime assiduité, prime ancienneté.*

Taux absentéisme - Jours calendaires	2022	2023	2024	
Taux d'absentéisme total	6,9	6,6	6,3	%
Taux d'absentéisme dû aux AT/MP	1,5	3	3,1	%

(-) 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	0	1	nombre

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

Le COTTAGE Social des Flandres veille à la prévention du harcèlement et des risques psychosociaux de ses salariés. En matière de prévention, des actions de formations sont régulièrement dispensées (gestion du stress, gestion du temps, de l'agressivité, formation gestes et postures pour le personnel de terrain).

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.

L'équilibre vie privée / vie professionnelle est trouvé grâce au travail de chacun : aucune réunion programmée après 17h, une utilisation normale des mails et des téléphones portables pendant les heures de travail, des locaux accessibles et où la qualité de vie au travail est favorisée, l'utilisation des nouvelles technologies à bon escient (par exemple, les tablettes pour les états des lieux ou la signature des contrats de location ...

En concertation avec le Comité Social et Economique, Le COTTAGE Social des Flandres a mis en place un dispositif de télétravail régulier. Une charte a été rédigée et permet d'encadrer les modalités du télétravail au sein du COTTAGE Social des Flandres. Les collaborateurs peuvent en bénéficier depuis le 1^{er} janvier 2022.

GOUVERNANCE ET RELATIONS AUX PARTIES PRENANTES

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	Toutes activités
Année d'obtention / Renouvellement	1 ^{ère} obtention en 2023

Parité dans les instances dirigeantes	2022	2023	2024	
Femmes au sein du CODIR.....	42	42	50	%
Femmes au sein du Directoire	50	50	50	%
Femmes au sein du CA/ Conseil de surveillance	19	19	28	%

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

La procédure achat met en œuvre des principes de concurrence, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures, établit les seuils et les modalités de fonctionnement des CAO. Un Délégué à la protection des Données (DPO) 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.

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 des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL) prononce l'attribution nominative des logements conformément à la politique d'attribution et dans le respect des orientations définies par le Conseil de Surveillance. Elle est composée de 6 membres (élu représentant des locataires, Maire de la commune d'implantation du logement à attribuer, représentant de l'Etat dans le Département et Président de l'EPCI). Pour fluidifier le processus attribution, Le Cottage Social des Flandres a mis en place un dispositif de Commission d'Attribution 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 procède à l'adjudication des marchés dont le montant prévisionnel est supérieur à 40 000 € HT pour les marchés de fournitures et services et 100 000 € pour les marchés de travaux. La commission d'appels d'offre procède à l'adjudication des marchés dont le montant prévisionnel est supérieur à 221 000 € HT pour les marchés de fournitures et services et 5 538 000 € pour les marchés de travaux. Ces adjudications sont procédées dans le respect des orientations définies au sein de la procédure Achat. 4 membres avec voix délibératives composent la commission d'achat et 4 membres avec voix délibératives composent la commission d'appels d'offre, tous 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.

Le Comité d'Engagement analyse l'opportunité, la faisabilité technique et financière des opérations de construction neuve et de réhabilitation. Il est composé de membres du Directoire, de représentants du service Développement, Construction et réhabilitation, Financière et Contrôle de gestion.

Le Comité de direction se réunit à une fréquence mensuelle pour décliner les orientations stratégiques définies par le Directoire. Le Directoire se réunit mensuellement.

Le Conseil de Surveillance se réunit au minimum 4 fois/an.

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

Satisfaction des locataires	2022	2023	2024	
Taux de satisfaction globale*	87	87	87	%
* D'après les réponses à la question	Êtes-vous globalement satisfait de votre logement ?			

Satisfaction des salariés	2020	2024	
Taux de satisfaction globale*	97	93	%
* D'après les réponses à la question	Êtes-vous globalement satisfait de travailler au Cottage ?		

Relations aux collectivités et implication dans les politiques locales

Le Directoire, le responsable développement et le responsable gestion locative sont les interlocuteurs privilégiés des territoires. Le Cottage Social des Flandres est à l'écoute des besoins des communes et des Politiques de l'Habitat. Dans ce cadre, nous contribuons aux groupes de travail et nous impliquons dans les Programmes Locaux de l'Habitat ainsi qu'aux réunions interbailleurs. Concernant les relations de partenariats, deux EPCI sont représentées au Conseil de Surveillance. Le COTTAGE Social des Flandres rend compte de son activité par l'envoi de son rapport d'activité aux EPCI chaque année. Les collectivités locales ont été concertées dans le cadre de l'élaboration de la convention d'utilité sociale représentant 86% du patrimoine concerné.

Relations et coopération avec les locataires et leurs représentants

La démarche qualité repose sur un management de la qualité certifié ISO 9001 depuis 2023 pour toutes les activités de la société.

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,... 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 ou lors d'une intervention d'une entreprise.

Le Directoire du COTTAGE Social des Flandres et les représentants des associations affiliées aux organisations nationales siégeant à la Commission nationale de Concertation élus par les locataires du parc, ont élaboré conjointement un Plan de Concertation Locative visant à définir les modalités pratiques de la concertation applicable à l'ensemble de son patrimoine. Au travers de ce plan, Le COTTAGE Social des Flandres a renforcé le dialogue déjà engagé avec les instances représentatives des locataires en vue de coproduire un meilleur cadre de vie et du lien social. Au cours de l'année 2023, quatre réunions de concertation locative ont été organisées et ont permis de présenter aux associations des opérations liées à la stratégie patrimoniale. Par ailleurs, les locataires sont représentés au sein du Conseil de Surveillance où siègent trois représentants des locataires.

Dialogue sociale et prise en compte des attentes des salariés

Le COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES 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, 93% des collaborateurs se déclarent globalement satisfaits. Le taux de participation (90%) confirme l'adhésion en continue et renforcée des collaborateurs à cette étude.

En 2024, 7 réunions ont eu lieu entre les membres du CSE et la Direction : 6 réunions obligatoires ordinaires (tous les deux mois) et 1 réunion extraordinaire.

Sécurité informatique et gestion des données personnelles

La conformité de nos pratiques au RGPD est assurée par la 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 RGPD.

ANNEXE 2 / Rapport de Gestion 2024

RAPPORT DE GESTION

■ INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIONNARIAT

La gouvernance du COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES s'exerce depuis 2019 à travers un actionnariat de référence composé d'HABITAT Hauts de France ESH, de la Coopérative Hlm NOTRE COTTAGE et de la Caisse d'Epargne Hauts-de-France (agrément renouvelé par arrêté ministériel en date du 05/03/2020).

Répartition de l'actionnariat de référence du COTTAGE SOCIAL DES FLANDRE au 31/12/2024 :

- HABITAT Hauts de France 50,2 %
- NOTRE COTTAGE 36,72 %
- Caisse d'Epargne Hauts de France 10 %

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

■ INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS

HABITAT RÉUNI : Détention de 300 parts sociales de 100 euros
NOTRE COTTAGE : Détention de 154 parts sociales de 16 euros
LOGIS MÉTROPOLE : Détention de 102 parts sociales de 20 euros
HABITAT DU NORD : Détention d'une action

■ INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE DE COORDINATION HLM HABITAT REUNI

Le COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES est membre fondateur de la SAS coopérative HABITAT REUNI (2011) qui organise, pour ses associés, une mutualisation des moyens en vue d'une meilleure efficacité sociale, économique et financière. Courant 2020, HABITAT REUNI a adopté la forme d'une Société Anonyme de Coordination HLM qui fédère 36 associés représentant plus de 175 000 logements environs.

■ DIVIDENDE ET AFFECTATION DU RESULTAT

Dividende :

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices.

Affectation du résultat :

Le résultat de l'exercice au 31/12/2024 de 4 371 475,71 € serait affecté de la façon suivante :

Réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières SIEG	2 077 358,34 €
Réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières hors SIE	0,00 €
Réserve d'investissement SIEG	1 793 589,07 €
Réserve d'investissement hors SIEG	500 528,30 €
Résultat de l'exercice	4 371 475,71 €

■ INFORMATIONS SUR LES CHARGES NON FISCALEMENT DÉDUCTIBLES (ARTICLE 223 QUATER ET QUINQUIES DU CGI)

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code des impôts, il est précisé 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'HLM.

■ FAITS IMPORTANTS DE L'EXERCICE

Nous vous informons qu'à la date d'arrêté des comptes, nous n'avons pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité du Cottage Social des Flandres à poursuivre son activité.

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

L'article R423-70 du code de la construction et de l'habitation 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.

Le COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES respecte les taux de référence net des 3 derniers exercices :

	2022	2023	2024	Moyenne
Autofinancement net	10,87%	8,11%	15,10%	11,36%

■ INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions des articles L. 441-6-1 al. 1 et D. 441-4 du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la date du 31 décembre 2023, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs :

Délai de paiement 2024	Solde des dettes fournisseurs à 30 jours	Solde des dettes fournisseurs à 60 jours	Solde des dettes fournisseurs à 90 jours	Solde des dettes fournisseurs à 120 jours
	2 084 275,55	56 224,36	8 199,35	92 927,24

Pour rappel :

Délai de paiement 2023	Solde des dettes fournisseurs à 30 jours	Solde des dettes fournisseurs à 60 jours	Solde des dettes fournisseurs à 90 jours	Solde des dettes fournisseurs à 120 jours
	2 054 183,75	3 144,42		94 271,68

Règlement fournisseurs :

Le COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES, 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 15 jours.

94 % des factures ont été payées à moins de 30 jours.

Règlement clients :

Les loyers sont payés à plus de 72 % par prélèvement (4 dates proposées).

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 430 081 522 €.

Le compte de résultat est arrêté à la somme de 54 343 582 € et fait apparaître un solde créiteur (bénéfice) de 4 371 475 €. Ce résultat comprend les plus-values nettes réalisées sur les ventes de logements locatifs pour 2 168 395 €

■ BILAN (EN K€)

ACTIF	2024			2023	PASSIF (avant répartition)	2024	2023
	Brut	Amortissements	Net	Net			
Immobilisations incorporelles	7 487	5 056	2 431	2 471	Capitaux propres	148 111	143 497
Immobilisations corporelles	640 255	249 193	391 062	389 825	Provisions pour risques et charges	2 035	2 040
Immobilisations financières	801		801	786	Dettes financières	275 087	276 254
Stocks et en-cours	1 191		1 191	1 421	Dettes d'exploitation	4 537	3 530
Créances d'exploitation	6 037	742	5 295	5 261	Dettes diverses	211	3 812
Créances diverses	107		107	2	Produits constatés d'avance	0	4
Disponibilités	28 732		28 732	28 898			
Charges constatées d'avance	462		462	474			
Charges à répartir							
TOTAL	685 072	254 990	430 082	429 138	TOTAL	430 081	429 138

■ COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)

CHARGES	2024	2023	PRODUITS	2024	2023
Consommations en provenance des tiers	15 170	14 187	Ventes de terrains et d'immeubles	496	1 415
Impôts, taxes et versements assimilés	6 077	5 979	Récupération des charges locatives	7 648	7 538
Charges de personnel (charges récup. inclus)	5 048	5 150	Loyers	36 611	34 731
Dotations aux amortissements et provisions	13 051	12 338	Autres produits des activités	305	308
Autres charges	430	557	Productions stockée et immobilisée	757	-649
			Reprises sur amortissements et provisions	1 223	1 022
			Autres produits	242	258
Charges d'exploitation			Produits d'exploitation		
Charges financières	8 078	7 084	Produits financiers	1 081	1 073
Charges exceptionnelles	1 775	1 825	Produits exceptionnels	5 981	5 715
Intéressement	326	359			
Impôt sur les sociétés	15	11			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	4 371	3 921			
TOTAL	54 344	51 411	TOTAL	54 344	51 411

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

	2024	2023
Loyers avant RLS	38 845	36 864
Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)	-2 234	-2 133
Récupération des charges locatives	7 648	7 538
Ventes de terrains et d'immeubles	496	1 415
Autres produits	305	258
Produits des activités	45 060	43 942
Marge brute totale	18 981	18 942
Entretien du patrimoine (1)	6 838	6 830
Rétrocession VRD et honoraires travaux	0	0
Cotisations CGLLS	193	267
Taxe foncière et autres ITVA (1)	3 839	3 912
Frais généraux	1 760	1 599
Masse salariale (1)	2 984	3 238
Excédent brut d'exploitation	1 194	1 560
Résultat d'exploitation	259	495
Plus-value sur ventes HLM	2 168	2 210
Résultat net	4 371	3 921
Capacité d'autofinancement (PCG)	13 670	12 811
Autofinancement courant ESH (2)	4 479	1 946
Annuité locative	15 678	16 087
Situation nette de trésorerie au 31 décembre	18 577	18 898
Immobilisations financières	801	786

(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 (€)	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Nombre d'actions émises	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Résultat global des opérations effectives (K€)					
Chiffre d'affaires HT (produits des activités)	32 476	32 951	35 223	36 453	37 412
Bénéfices avant impôts, amortissements et provisions (hors intérêts compensateurs)	18 372	18 811	18 155	15 606	16 542
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	11	15
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	10 112	8 393	8 067	3 921	4 371
Montants des bénéfices distribués	0	0	0	0	0
Résultat des opérations réduit à une seule action (€)					
Bénéfices après impôts mais avant amort. et prov.	7,35	7,53	7,26	6,25	6,61
Bénéfices après impôts, amortissements et provisions	4,05	3,96	3,23	1,57	1,74
Dividende versé à chaque action	0	0	0	0	0
Personnel					
Effectif moyen annuel (CDI + CDD en ETP)	100	99	103	99	100
Montant de la masse salariale (K€)	3 324	3 212	3 615	3 765	3 554
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (K€)	1 273	1 259	1 440	1 385	1 494

■ RAPPORT AU TITRE DE LA S.G.A.

Le rapport relevant de la convention de garantie signée le 28 mai 2003 entre Le COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES et la Société de Garantie de l'Accession HLM (SGA) a été approuvée par notre Conseil de Surveillance du 11 avril 2025.

Au titre de l'année 2024, l'actualisation de cette convention nous a autorisé un montant d'encours de production garanti de 10 000 euros pour des fonds propres affectés à l'activité d'accession de 90 000 euros.

Le COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/2024 : 0 € - Fonds propres 80 000 €
- Encours réel déclaré au 30/06/2024 : 0 € - Fonds propres 80 000 €
- Encours réel déclaré au 30/09/2024 : 0 € - Fonds propres 60 000 €
- Encours réel déclaré au 31/12/2024 : 0 € - Fonds propres 60 000 €

Le Conseil d'administration de la SGA accepté notre demande d'actualisation de la convention au titre de l'année 2024 pour un encours garanti de 10 000 euros, pour des fonds propres affectés de 60 000 euros.

LES INDICATEURS DE PRODUCTION 2024

- Opération engagée en 2024 : aucune
- Opération livrée en 2024 : 5 logements individuels en PSLA à Gravelines secteur de la gare

LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ D'ACCESSION 2024

Le résultat global de la société au titre de l'année 2024 est de + 4 371 475,71 euros.

Le résultat de l'ensemble de l'activité accession est de - 13 912,72 euros.

Ce résultat comprend celui des opérations garanties de - 13 912,72 euros.





6 logements - Rue Simone Veil - LOON PLAGE



27 logements - Résidence La Borée - MALO-LES-BAINS



11 logements - Résidence Charles Cirot - GRAVELINES



12 logements Collectifs - Résidence Haute Loge - HAZEBROUCK



HABITAT
RÉUNION La force
du logement
social

COTTAGE SOCIAL DES FLANDRES

1, 3, 5, 7 Place de République

59140 DUNKERQUE

Tél. 03 28 291 291

www.cottage.fr

