

**RAPPORT DE GESTION
EXERCICE 2025**

Les résultats des comptes de l'exercice 2025

Les comptes de PARTENORD HABITAT, pour 2025 présentent un résultat net positif de 22.9 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires s'élève à 257.3 M€ en hausse de 5.25 % par rapport à 2024 et en hausse de 3.16 % par rapport au budget 2025. Le chiffre d'affaires hors RLS, prévu à 267.3 M€ est de 270.7 M€

Le résultat d'exploitation est de 38.3 M€ pour un résultat de 25.3 M€ prévu au budget et un projeté de 33.1 M€

L'écart de + 13 M€ avec le budget s'explique principalement par une économie de 1.15 M€ sur les charges de structure, une économie de 1.95 M€ sur les charges de patrimoine et une économie de 4.68 M€ sur les amortissements et provisions.

Les charges de personnel s'établissent à 49.75 M€ en diminution de 0.75 M€ par rapport au budget 2025, et en augmentation de 0.9 M€ par rapport à 2024.

Les charges de gestion s'élèvent à 18.6 M€ en 2025, en conformité avec le budget 2025 de 19 M€ et en augmentation de 1.6 M€ par rapport à 2024, augmentation principalement liée à l'augmentation des honoraires et des redevances informatiques.

Les taxes foncières sont en augmentation par rapport à 2024 de 0.85 % et s'élèvent à 26 M€ En 2025, les dégrèvements obtenus, comptabilisés en produits exceptionnels, représentent 4 M€

Les dépenses totales de réhabilitations, entretien et maintenance s'élèvent, en 2025, à 149.3 M€ (charges + investissements) contre 129.2 M€ en 2024.

Le résultat financier est de -24.2 M€ contre -20.8 M€ en 2024. L'annuité totale représente 38.55 % des loyers yc RLS à comparer à 40 % en 2024.

Le résultat courant s'élève à 14.1 M€ pour -0.16 M€ prévus au budget et 8.3 M€ prévus en projeté 2025.

L'autofinancement de l'exploitation courante est de 20.6 M€ en 2025, à comparer à un prévisionnel de 6.5 M€ dans le budget 2025 et à 16 M€ en 2024.

La provision pour Gros Entretien, inscrite au passif du bilan au 31/12/2025, s'élève à 17.47 M€ en augmentation de 0.35 M€ par rapport au 31/12/2024.

Cette provision s'analyse, à hauteur de 3.95 M€ au titre de la provision pour Gros Entretien programmée en fonction du plan stratégique de patrimoine (soit + 2.4 M€ par rapport au 31 décembre 2024), de 12 M€ au titre des travaux de désamiantage à effectuer en Gros Entretien (soit -1.9 M€ versus 2024), de 1.52 M€ au titre de nos immeubles en copropriétés (contre 1.71 M€ en 2024).

Le montant des impayés sur les clients-locataires augmente de 2.68 M€ et nécessite une dotation aux provisions pour créances douteuses de 3.95 M€ après avoir passé 2.38 M€ de créances irrécouvrables.

Le résultat exceptionnel est de +12.2 M€, il est en diminution de 4.7 M€ par rapport à celui de 2024 notamment sur la baisse des dégrèvements, de l'augmentation des autres charges exceptionnelles et des impacts liés aux opérations de démolitions.

La redevance CGLLS s'élève à 3.43 M€, elle reprend la cotisation de base 2025 payable en 2026 pour 3.14 M€ et la cotisation additionnelle basée sur les comptes 2025 qui sera payée en 2027 pour 0.19 M€ et la cotisation ANCOLS pour 0.1 M€

Le résultat net s'élève à 22.9 M€ pour 30.56 M€ en 2024 et 3.8 M€ prévus au budget 2025.

Nous proposons d'affecter le résultat net de l'exercice, à hauteur de 19 M€ en réserve spéciale des plus-values à long terme et le solde, soit 3.9 M€ en report à nouveau.
L'affectation, en réserve spéciale de plus-values, nous permettra de maintenir notre capacité d'apport en fonds propres sur nos opérations de développement du patrimoine.

En application de l'article R423-9 du CCH, modifié par le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014, nous vous présentons le ratio autofinancement net élargi/produits d'activité de votre société pour l'année 2025 ainsi que la moyenne de celui-ci sur les années 2023 et 2024 et 2025 en regard des limites fixées par l'arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'intérieur et des finances du 10 décembre 2014.

	2023	2024	2025
Capacité d'autofinancement	95 322 911 €	87 815 077 €	81 847 235 €
+/- Variation intérêts compensateurs (C16883)	- 2 089 €	- 349 €	- 1 248 €
- Remboursements d'emprunts locatifs (Etat du passif 2.21 2.22 2.23)	- 69 712 033 €	- 61 811 598 €	- 63 766 121 €
= Autofinancement net HLM : numérateur du ratio	25 608 789 €	26 003 130 €	18 079 867 €
Total des produits d'activité (Comptes 70)	287 229 163 €	297 038 493 €	311 662 805 €
- Charges récupérées (Comptes 703)	- 51 790 584 €	- 52 420 410 €	- 53 557 258 €
+ Produits financiers (Comptes 76)	15 388 878 €	15 799 960 €	12 047 145 €
= Total CA et produits financiers : dénominateur du ratio	250 827 457 €	260 418 043 €	270 152 692 €
RATIO AUTOFINANCEMENT NET HLM / CA ET PRODUITS FINANCIERS HLM (EN %)	10,21%	9,99%	6,69%
Moyenne des 3 derniers exercices (en %)			8,96%

Ratio autofinancement HLM / Ca et produits financiers :			
Ratio à respecter selon la législation	0%	0%	0%
Moyenne des 3 années : ratio à respecter selon la législation			3%

Le seuil d'alerte du taux d'autofinancement net HLM sur la dernière année est fixé à 0 %.
Le seuil d'alerte de la moyenne des taux d'autofinancement net HLM des trois dernières années est fixé à 3 %.
Conformément aux dispositions de la loi SRU et à la création de la Société de Garantie de l'Accession nous présentons, ci-après, un rapport sur la part de notre activité d'accession soumise à ce nouveau cadre réglementaire.

L'ANALYSE DU BILAN

Les capitaux propres de PARTENORD HABITAT sont, à fin 2025, de 979 M€ contre 954 M€ à fin 2024.

Hors subventions d'investissements, ils sont de 699.6 M€ soit une augmentation de 22.9 M€ par rapport à 2024 qui correspond au résultat net de 2025.

Les provisions pour risques et charges à 44.1 M€ sont stables par rapport à 2024.

Le montant des dettes financières est de 1 612 M€ à fin 2025 contre 1 540 M€ à fin 2024.

La trésorerie nette s'établit à + 409 M€ en baisse de 59.1 M€ par rapport à 2024.

Les immobilisations nettes s'élèvent, au 31/12/25, à 2 206 M€ contre 2 066 M€ à fin 2024. Cette augmentation traduit l'effort particulier de Partenord Habitat, en investissements, à la fois en logements neufs et en travaux d'amélioration, notamment au titre du PSP.

La décomposition du solde au 31/12/25 et 31/12/24 des dettes à l'égard de nos fournisseurs est la suivante :

	2025	2024
J+8	5 790	4 217
J+11	4 711	3 684
J+16	3 430	8 515
J+19	1 646	3 304
J+24	4 374	3 632
J+26	325	449
J+30	2 248	3 275
J+32	458	2 098
J+38	576	811
J+42	376	327
J+46	118	170
J+54	8	91
J+60	1 179	2 393
J+68		
J+76		
TOTAL	25 239	32 966

PERSPECTIVES

Les comptes 2025 ont été établis dans un contexte économique instable avec un taux du livret A en moyenne à 2.0%.

Ces éléments ne remettent pas en cause les équilibres de Partenord Habitat mais pourront avoir des répercussions sur nos charges 2026 et notre capacité à investir.

RAPPORT SUR LA GESTION DE LA TRESORERIE

Hors charges financières liées aux financements longs termes de nos immobilisations, Partenord Habitat a un résultat financier positif de 12 047 K€. Le budget 2025, voté en décembre 2024, prévoyait un résultat de 15 500 K€

Les hypothèses retenues, au moment de l'élaboration du budget, reposaient sur une trésorerie moyenne 2024 de 461 M€ et un taux moyen de rémunération de 3.46%.

Sur l'année 2025 la trésorerie moyenne est identique par rapport à 2024, soit 456 M€

Le taux moyen de rémunération hors ligne de crédit est de 2.65 %.

Synthèse des produits de placements utilisés en 2025 :

Produits	Montants moyens placements 2025 (k€)	Produits Financiers 2025 (k€)	Rendements moyens annuels
Pied de comptes bancaires	16 517	244	1.48%
Livrets A	47 389	1 120	2.36 %
CSL	352 969	9 363	2.65 %
DAT	39 801	1 383	3.47%
SOUS TOTAL	456 676	12 110	2.65 %
Ligne de crédit	0	0	
TOTAL	456 676	12 110	2.65 %

RAPPORT SUR L'ACTIVITE D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE
SOUMISE A LA GARANTIE DE LA SGA

Conformément aux dispositions de la loi SRU et au règlement de la Société de Garantie de l'Accession (SGA) nous vous présentons notre rapport sur l'activité Accession de l'Office.

Sur 2025, notre convention avec la SGA porte sur un encours garanti maximum de 1 015 K€

Au 31 décembre 2025, 10 opérations sont en cours.

L'ensemble des dépenses de l'exercice, affectées à ces opérations, s'élève à 834 K€

Ce chiffre est à rapprocher du total des dépenses de l'exercice 2025, affectées à l'ensemble des opérations de lotissements et accessions, à savoir 1 594 K€

La part de l'activité SGA représente 52 % de l'ensemble de notre activité de promotion.

Nous avons, cependant, réalisé le traitement de ces opérations en complétant l'annexe réglementaire : Ventilation des charges et produits par activité.

Méthode de ventilation :

- Ventilation directe des charges propres aux opérations (achats, transferts, ...) ;
- Ventilation des charges de structures entre activités de gestion locative et accession ; Selon des règles de prorata.

Nous pouvons résumer les résultats des annexes réglementaires de ventilation des produits et charges, pour l'activité accession, par les principaux chiffres suivants :

	Total Activité Lotissements et Accession	Dont Activité Hors SGA	Dont Activité SGA
CHARGES D'EXPLOITATION	1 594	760	834
CHARGES FINANCIERES	180	-	180
CHARGES EXCEPTIONNELLES	4	3	1
PRODUITS EXPLOITATION	1 794	748	1 046
PRODUITS FINANCIERS	-	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	-	-
MARGE NETTE	16	-15	31
<i>Dont Charges et produits répartis (coûts de structure)</i>		- 176	- 55

ADOPTÉ

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

