

Rapport d'activité 1^{er} semestre 2025

<i>En milliers d'euros</i>	1 ^{er} semestre 2024 6 mois	Année 2024 12 mois	1 ^{er} semestre 2025 6 mois
DONNEES COMPTABLES			
Chiffre d'affaires hors taxes	55 660	117 954	49 762
Valeur ajoutée	7 904	17 617	7 983
<i>Taux de V.A.</i>	14,2%	14,9%	16,0%
Résultat d'exploitation	1 265	3 253	792
<i>Taux de marge d'exploitation</i>	2,3%	2,8%	1,6%
Résultat net part du groupe	604	1 869	260
<i>Taux de marge nette</i>	1,1%	1,6%	0,5%
Résultat en euros par actions (3 439 760)	0,18	0,54	0,08
Capitaux propres	35 380	36 645	36 584
Prêts Garantis par l'Etat	11 334	10 433	9 612
Endettement à moyen et long terme (hors crédit sur opérations immobilières)	551	1 305	1 178
<i>Taux d'endettement structurel *</i>	33,6%	32,0%	29,5%
DONNEES EXTRA-COMPTABLES			
Chiffre d'affaires commercial "Réservé" (contrats de réservation) *	80 179	164 090	73 257
Nombre d'appartements réservés	336	697	300
Chiffre d'affaires commercial "Acté" (contrats VEFA notariés) *	34 723	129 067	41 820
Nombre d'appartements actés	155	549	179

**indicateur extra comptable (c.f. glossaire)*

L'activité générale semestrielle génère près de 50 M€ de chiffre d'affaires, en baisse de 10% par rapport au 1^{er} semestre 2024

Le Groupe Stradim est implanté dans quatre régions, le Grand Est, en Ile de France, en Pays de la Loire et en Occitanie, ce qui nous permet de compenser les impacts régionaux.

Le Grand Est, où se situe notre siège historique, représentant près de 70% de l'activité globale, subit une baisse d'activité. Elle est partiellement compensée par la hausse de celle de l'Ile de France. Les régions Occitanie et Pays de la Loire continuent de souffrir d'un manque d'obtention de permis de construire purgés, en restant à une contribution cumulée de 10%.

La valeur ajoutée de 7 982 068 euros est en hausse par rapport à celle du 30 juin 2024 de 7 902 788 euros.

Sa constance autour de 15% depuis plus de quatre ans traduit la bonne maîtrise des marges de nos réalisations immobilières bien que l'environnement économique reste difficile.

Le résultat d'exploitation de 792 208 euros est impacté par la perte de volume.

Sur la plan national, le service de la statistique publique du logement (SDES) quantifie une baisse de 19% des chantiers démarrés en juin 2025 par rapport à la moyenne des douze mois précédents la crise sanitaire ⁽¹⁾.

Comme tous les autres acteurs de la promotion immobilière du territoire, nous subissons nous aussi une réduction historique du volume de notre activité : Les frais de prospection foncière, commerciale, et de conception de projets devenus sans perspective de réalisation, sont reconnus en charge immédiate.

Cette baisse que nous subissons nous rapproche de notre seuil de rentabilité.

Au premier semestre 2025, le **résultat de l'ensemble consolidé** est de **303 289 euros**.

Du fait de l'existence de participations minoritaires, le **résultat net part Groupe** se monte à **260 469 euros** contre 604 381 euros au 30 juin 2024.

Trésorerie et endettement

Le Groupe Stradim dispose au 30 juin 2025 de près de 18 M€ de trésorerie.

Le besoin de financement de notre activité du 1^{er} semestre 2025 a augmenté de 15 M€, principalement du fait de l'augmentation des encours (nouveaux terrains et travaux de construction). Nous l'avons financé par l'octroi de nouveaux crédits de promotion pour 10 M€ et par nos fonds propres. Ainsi notre taux de financement externe reste voisin de 43% ce qui conforte nos partenaires financiers sur ces opérations.

L'endettement structurel baisse du fait des remboursements des Prêts Garantis par l'Etat et de l'absence de nouveau financement.

Activité commerciale : 73 M€ TTC de réservations

Sur les six premiers mois de l'année nous avons signé 300 contrats de réservations pour 73 M€ dont 65% à des propriétaires résidents contre 50% en 2024.

Les réservations des investisseurs baissent de 4M€ du fait principalement de l'abandon du régime fiscal PINEL fin 2024.

Les ventes à des propriétaires résidents sont plus longues à concrétiser que celles à des investisseurs. Cela explique en partie que nos équipes commerciales ne puissent pas performer autant.

Cette baisse d'activité commerciale de 8% est néanmoins plus faible que celle rencontrée au niveau national.

Malgré un environnement commercial national très difficile, nous avons lancé des opérations importantes, notamment à Saint Fargeau en Ile de France pour la construction de deux bâtiments haut de gamme dans un parc privé, et une autre à Strasbourg de plus de 100 appartements dénommée « Quai Vauban », dont deux tours sont déjà réservées par des bailleurs institutionnels.

Le statut du bailleur privé élaboré avec les professionnels pourrait être voté avant la fin de l'année dans la cadre de la Loi de Finances 2026. Il permettrait de rééquilibrer la clientèle investisseurs : au cours des six premiers mois de l'année, ils représentent désormais moins d'un logement sur cinq.

Ceci a pour conséquence de mettre en tension le parc en location, avec les difficultés induites de mobilité et d'accès au logement pour nombre de personnes.

Je rejoins les propos du Président Pascal Boulanger de la Fédération des Promoteurs Immobiliers ⁽²⁾ qui parle d'urgence à voter ce texte pour relancer l'économie française par le secteur de l'immobilier et indirectement toutes les activités connexes qui en dépendent.

M. Rémi Hagenbach
Président Directeur Général

Glossaire des Indicateurs Alternatifs de Performance ()*

Taux d'endettement structurel :

C'est le rapport entre le montant des prêts finançant la structure opérationnelle du Groupe ou des actifs immobilisés, par celui des capitaux propres part Groupe (hors intérêts minoritaires).

Les emprunts de courte ou moyenne durée portant sur des actifs immobiliers inscrits en stock, destinés à être revendus sont exclus du calcul. Il en est de même des crédits d'accompagnements accordés par nos partenaires financiers qui servent à financer de manière affectée l'acquisition des terrains et la construction des opérations immobilières vendues en V.E.F.A..

La note 4.1.11 des comptes consolidés détaillent les dettes financières avec ces distinctions.

Chiffre d'affaires commercial "Réservé"

S'agissant de données commerciales, il est mentionné toutes taxes comprises.

Le contrat de réservation permet au réservant (futur propriétaire) de bloquer un appartement à réaliser, sous conditions suspensive d'obtenir son financement. Le réservataire (le promoteur) dispose de conditions suspensives notamment d'obtenir un permis définitif nécessaire pour acquérir le terrain de l'opération immobilière projetée.

Cet indice d'activité nous permet de chiffrer en volume le carnet de commandes qu'il faut rendre définitif par le passage à la signature notariée. Il existe un risque cependant de constater a posteriori des annulations soit parce que le réservant n'a pas obtenu son financement, soit parce que le réservataire n'a pas réussi à acquérir le terrain avec un permis définitif.

Chiffre d'affaires commercial "Acté"

S'agissant de données commerciales, il est mentionné toutes taxes comprises.

Lorsque toutes les conditions suspensives sont levées, les contrats de réservations sont réitérés chez le notaire en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Le contrat V.E.F.A. transfère à l'acquéreur ses droits sur le sol dans son intégralité, ainsi que la propriété des constructions existantes. L'acquéreur sera ensuite propriétaire du bien au fur et à mesure de sa construction.

Ce chiffre d'affaires est reconnu comptablement hors taxes, selon la méthode de l'avancement des contrats à long terme propre à chaque opération ; Aucune réconciliation n'est possible de manière synthétique (c.f. note 1.3.16 b des comptes consolidés).

Logement Equivalent en Unité livrée

Le chiffre d'affaires est reconnu selon la méthode à l'avancement. Ainsi pour pouvoir comparer deux périodes, nous utilisons le LEU issu du rapport entre le chiffre d'affaires de la promotion et le prix moyen des appartements livrés. Il chiffre le nombre d'appartements théoriques livrés.

Source

(1) <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/construction-de-logements-resultats-fin-juin-2025-france-entiere>

(2) https://fpifranceprodcellar.cellar-c2.services.clever-cloud.com/public/media/file/20250904_FPI_Communique%C3%A9%20de%20presse.pdf

Créé en 1990 en Alsace, le Groupe STRADIM est un promoteur immobilier spécialisé dans la construction de logements collectifs. Son expertise dans l'acquisition du foncier et sa connaissance approfondie du secteur de la promotion en font un intervenant majeur indépendant du marché immobilier.

STRADIM Espace Finances SA est cotée sur Alternext de NYSE-Euronext depuis le 6 juillet 2007 par transfert du Marché Libre sur lequel la Société était inscrite depuis le 20 janvier 2000.