

Rapport d'activité

1^{er} semestre 2026

<i>En milliers d'euros</i>	Année 2025 12 mois	1er semestre 2025 6 mois	1er semestre 2026 6 mois
DONNEES COMPTABLES			
Chiffre d'affaires hors taxes	112 991	49 762	58 186
Valeur ajoutée	18 916	7 983	7 365
<i>Taux de V.A.</i>	<i>16,7%</i>	<i>16,0%</i>	<i>12,7%</i>
Résultat d'exploitation	4 044	792	666
<i>Taux de marge d'exploitation</i>	<i>3,6%</i>	<i>1,6%</i>	<i>1,1%</i>
Résultat net part du groupe	1 701	260	165
<i>Taux de marge nette</i>	<i>1,5%</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,3%</i>
Résultat en euros par actions (3 439 760)	0,49	0,08	0,05
Capitaux propres	38 028	36 584	37 574
Prêts Garantis par l'Etat	8 779	9 612	7 133
Endettement à moyen et long terme (hors crédit sur opérations immobilières)	1 049	1 178	918
<i>Taux d'endettement structurel *</i>	<i>25,8%</i>	<i>29,5%</i>	<i>21,4%</i>
DONNEES EXTRA-COMPTABLES			
Chiffre d'affaires commercial "Réservé" (contrats de réservation) *	152 873	73 257	69 361
Nombre d'appartements réservés	643	300	309
Chiffre d'affaires commercial "Acté" (contrats VEFA notariés) *	122 450	41 820	53 736
Nombre d'appartements actés	519	179	200

*indicateur extra comptable (c.f. glossaire)

L'activité générale semestrielle génère plus de 58 M€ de chiffre d'affaires, en hausse de 17% par rapport au 1^{er} semestre 2025

L'activité principale du Groupe Stradim est la promotion immobilière. Elle représente toujours 99% de notre chiffre d'affaires.

Les ventes de marchands de biens en l'état ou de terrains sont insignifiantes.

Le Groupe Stradim est implanté dans quatre régions, le Grand Est, en Ile de France, en Pays de la Loire et en Occitanie.

Le Grand Est, où se situe notre siège historique, continue de représenter la majorité de l'activité avec 37 M€, en hausse de 9%.

Il est à noter que toutes les autres régions ont aussi réussi à progresser, conséquence de l'avancement réel des opérations immobilières démarrées.

Le respect des délais de livraisons de nos opérations reste pour les équipes techniques une priorité.

La valeur ajoutée de 7 365 711 euros est en baisse par rapport à celle du 30 juin 2025 de 7 982 068 euros.

La marge brute baisse effectivement à près de 21% et traduit la dégradation des marges des opérations immobilières : le ralentissement de la commercialisation des opérations en cours a des impacts importants sur nos marges.

La maîtrise des frais opérationnels a permis de maîtriser leur hausse à 100 k€ seulement.

Le résultat d'exploitation de 665 819 euros est encore impacté par la perte de volume.

L'intégration verticale que nous avons su créer en plus de 35 ans d'existence nous permet de disposer en interne de tous les métiers de la promotion immobilière : du prospecteur foncier en passant par les architectes, dessinateurs et métreurs jusqu'au maître d'œuvre et commercialisateurs.

Cette organisation est structurée pour une activité bien plus soutenue que celle que nous connaissons.

Cette baisse d'activité subie nous rapproche de nouveau de notre seuil de rentabilité.

Au premier semestre 2026, le **résultat de l'ensemble consolidé** est de **209 504 euros**.

Du fait de l'existence de participations minoritaires, le **résultat net part Groupe** se monte à **165 408 euros** contre 260 469 euros au 30 juin 2025.

Trésorerie et endettement

Le Groupe Stradim dispose au 30 juin 2026 de 16,6 M€ de trésorerie à son actif.

Le besoin de financement de notre activité du 1^{er} semestre 2026 a augmenté de 4 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 1 M€ et par nos fonds propres pour 3 M€. Ainsi notre taux de financement externe reste voisin de 42% ce qui conforte nos partenaires financiers sur ces opérations.

L'endettement structurel baisse de 29% à 21% en un an, du fait des remboursements des Prêts Garantis par l'Etat et de l'absence de nouveaux financements corporate.

Activité commerciale : 69 M€ TTC de réservations en baisse de seulement 5%

Alors que l'Observatoire de la F.P.I.⁽¹⁾ observe sur le premier semestre une baisse des ventes de logements au détail de 9.7%, notre activité commerciale résiste bien mieux.

Sur les six premiers mois de l'année nous avons signé 309 contrats de réservations pour 69 M€ dont 45 M€ à des propriétaires résidents. Leur proportion continue donc d'être majoritaire dans nos programmes.

Les ventes à des propriétaires résidents sont toujours plus longues à se concrétiser que celles à des investisseurs ce qui pénalise la quantité de logements réservés.

Les réservations des investisseurs privés ou institutionnels sont quant à elles, quasiment stables.

Nos équipes commerciales internes signent 95% des contrats, sans pour l'instant devoir faire appel à des commercialisateurs externes.

Nos résultats semestriels confirment la résilience du Groupe à traverser une période difficile qui perdure.

Nous avons conservé nos équipes commerciales internes car nous devons nous adapter à la modification de la typologie de notre clientèle.

Les acquéreurs résidents sont désormais fortement majoritaires. Leur projet requiert beaucoup plus de temps et d'expérience technique de la part des conseillers. C'est une force de pouvoir leur proposer ces services au plus près de leurs préoccupations légitimes.

Cette approche commerciale de proximité est conjuguée avec l'engagement de nos équipes techniques du dessin et de coordination de chantier, qui permettent dans la majorité des demandes, d'adapter les logements aux attentes de nos clients qu'ils soient privés ou institutionnels.

Peu de promoteurs permettent de telles modifications.

Le plan de relance du logement annoncé début janvier est une réelle prise de conscience par notre gouvernement.

La hausse des taux d'emprunt à long terme aura peut-être un impact sur une révision du taux d'amortissement du dispositif fiscal Jeanbrun qui pourrait alors le rendre plus attractif.

Les Prêt à Taux Zéro pour les primo-accédants et les zones de Quartiers Prioritaires de la Ville (Q.P.V.) sont autant d'aides pour notre clientèle qui a besoin d'être soutenue.

Nos objectifs pour l'année 2026 sont confirmés : Nous attendons 500 contrats de réservations et 590 actes notariés.

Si au 30 septembre 2026, nous avons déjà réalisé 400 réservations et 270 actes notariés, le lancement de nouvelles opérations programmées nous permettra d'atteindre ces objectifs.

M. Rémi Hagenbach
Président Directeur Général

Source

(1) https://fpifranceprodcellar.cellar-c2.services.clever-cloud.com/public/media/file/20260909_Obs%20FPI_T2_rapport.pdf

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 4.1.10 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).

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.

ISIN : FR0000074775 Mnémonique : ALSAS
Contact : accueil@stradim.fr ou tél. : 03.88.15.40.60
www.stradim.fr