



CABINET MIZON AUDIT

KPMG S.A.
1 rue de l'hôpital de siège
59300 Valenciennes

CABINET MIZON AUDIT
150 Boulevard Lafayette
62100 Calais

Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré
520 Boulevard du Parc - Parc d'Affaires - 62231 COQUELLES

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92056 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

CABINET MIZON AUDIT
Société de commissariat aux comptes rattachée à la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes des Hauts-de-France
150 Boulevard Lafayette 62100 Calais
SIREN : 478 304 181
RCS Boulogne-sur-Mer 478 301 181



CABINET MIZON AUDIT

KPMG S.A.
1 rue de l'hôpital de siège
59300 Valenciennes

CABINET MIZON AUDIT
150 Boulevard Lafayette
62100 Calais

Habitat-Hauts-de France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré

520 Boulevard du Parc - Parc d'Affaires - 62231 COQUELLES

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Valenciennes, le 6 mai 2026

KPMG S.A.



Christophe Carlier

Associé

Calais, le 6 mai 2026

CABINET MIZON AUDIT



Isabelle Mizon

Associée



GROUPE HABITAT Hauts-de-France

Comptes consolidés
Exercice clos le
31/12/2025

En milliers d'euros

Sommaire

Bilan consolidé	3
Compte de résultat consolidé	5
Tableau des flux de trésorerie	7
Variation des capitaux propres consolidés hors subventions d'investissement	8
Annexe aux comptes consolidés	9

Bilan consolidé

N° de compte	ACTIF	Exercice 2025 BRUT	Exercice 2025 Amortissements et dépréciations	Exercice 2025 NET	Exercice 2025 TOTAUX PARTIELS	Exercice 2024 NET
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
COMPTES DE CAPITAUX						
109 (SEM)	Actionnaires - Capital souscrit - non appelé					
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9 217	5 226	3 991	3 991	4 125
201	Frais d'établissement			0		0
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	5 800	2 459	3 341		3 450
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	3 417	2 767	649		675
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 599 384	1 004 564	1 591 820	1 591 820	1 537 474
	Terrains et constructions	2 578 480	994 238	1 584 242	1 584 242	1 529 621
2111	Terrains nus	98	98	0		0
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	162 520	109	162 411		157 936
212	Agencements et aménagements de terrains	27	27	0		0
213 (sauf 21315, 2135 et 2318)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 973 359	820 722	1 152 638		1 117 382
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	424 790	164 727	260 063		246 312
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	17 686	8 556	9 130		7 991
	Autres immobilisations corporelles	17 904	10 326	7 578	7 578	7 854
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	13 214	6 523	6 691		6 941
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp	4 690	3 803	888		913
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0	0	0		0
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	92 207	2 670	89 537	89 537	105 028
2312	Terrains	12 104	2 670	9 434		8 750
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	80 102	0	80 102		96 266
238	Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0		13
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	9 618	0	9 618	9 618	7 977
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	406		406		402
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0		0		0
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0		0		0
2741	Prêts participatifs	0		0		0
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0		0		0
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	9 212		9 212		7 576
2678-2768	Intérêts courus	0		0		0
	Titres mis en équivalence			0		0
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I)		2 707 425	1 012 460	1 694 965	1 694 965	1 654 604
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS	43 198	4 736	38 462	38 462	32 488
31	Terrains à aménager	15 130	3 593	11 537		13 380
33	Immeubles en cours	8 600	20	8 581		10 061
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	11 686	1 123	10 563		7 798
358	Temporairement loués	7 781	0	7 781		1 248
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0		0
32	Approvisionnements			0		0
409	Fournisseurs débiteurs	85	0	85	85	11
	CREANCES D'EXPLOITATION	31 591	5 124	26 467	26 467	26 349
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	15 490	1 338	14 152		14 315
412	Créances sur acquéreurs	387	0	387		1 630
414	Clients - autres activités	138	33	104		176
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	21	0	21		18
416	Clients douteux ou litigieux	3 972	3 752	220		89
418	Produits non encore facturés	0	0	0		0
42-43-44 (sauf 441) -4675-4678	Autres	1 282	0	1 282		1 352
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 300	0	10 300		8 768
	CREANCES DIVERSES (3)	4 841	0	4 841	4 841	4 026
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0		0		0
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E.			0		16
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	1 016		1 016		1 245
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	27		27		66
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour compte de tiers	0		0		0
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	3 798		3 798		2 699
478 (OPH)	Autres comptes transitoires			0		0
	Impôt différé actif			0		0
50	Valeurs Mobilières de placement	4 000	0	4 000	4 000	6 000
	DISPONIBILITES	99 051	0	99 051	99 051	83 249
511	Valeur à l'encaissement			0		0
515 (OPH)	Compte au Trésor	9 803		9 803		7 875
516	Comptes de placement court terme	52 041		52 041		33 001
5188	Intérêts courus à recevoir			0		0
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	37 207		37 207		42 373
53-54	Caisse, régies d'avance et accreditifs	0		0		0
485	Charges constatées d'avance	2 721	0	2 721	2 721	2 458
TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)		185 488	9 860	175 628	175 628	164 580
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (4) (III)			0	0	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0	0	
476	Différences de conversion Actif (V)			0	0	
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		2 892 912	1 022 319	1 870 592	1 870 592	1 809 184

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2025		Exercice 2024	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	5	
10	CAPITAL, DOTAION ET RESERVES		527 271	511 959	
101-104-105 (sociétés)	Capital		201	201	
1011 (SEM)	Capital souscrit - non appelé				
10133-1014	Capital (actions simples)	94		94	
10 134	Capital : actions d'attribution				
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	107		107	
105	Ecart de réévaluation				
102-103 (OPH)	Dotations				
102	Dotations				
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital				
106	Reserves : combinées/ consolidées		527 070	511 758	
	Dont réserves part minoritaires		66 739	64 479	
1061 (sociétés)	Réserve légale	9		9	
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	279 795		279 795	
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation liés à l'investissement				
10683 (SEM)	Reserves - Activités agréée				
10 685	Reserves sur cessions immobilières	166 520		157 602	
10 688	Reserves diverses	80 745		74 351	
11	Report à nouveau (1)				
12	Résultat COMBINE/ CONSOLIDE DE L'EXERCICE (1)	25 000	25 000	15 317	
	Dont résultat minoritaire		2 954	2 260	
		Montant brut	Insc. au résultat		
		194 085	80 185		
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		113 900	111 583	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES				
145	Amortissements dérogatoires				
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation				
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	666 171	666 171	638 858	
1671	Titres participatifs				
	TOTAL FONDS PROPRES (II)				
15	PROVISIONS		8 588	9 649	
151	Provisions pour risques	386		384	
1 572	Provisions pour gros entretien	4 728		5 166	
153-158	Autres provisions pour charges	3 474		4 100	
	TOTAL PROVISIONS (III)	8 588	8 588	9 649	
	DETTES FINANCIERES (2)		1 167 305	1 128 648	
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	18 363		18 738	
163	Emprunts obligataires				
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		1 110 012	1 069 354	
1 641	Caisse des Dépôts et Consignations	927 373		887 175	
1 642	C.G.L.L.S				
1 647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	16 339		18 421	
1 648	Autres établissements de crédit	166 300		163 759	
165	Dépôts et cautionnements reçus :		10 558	10 300	
1 651	Dépôts de garantie des locataires	10 456		10 233	
1 654	Redevances (location-accession)	95		57	
1 658	Autres dépôts	7		10	
	Emprunts et dettes financières diverses :		28 372	30 255	
166-1673-1674-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières				
1 675	Emprunts participatifs				
1 676	Avances d'organismes HLM				
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	1 051		2 912	
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	2 000			
519	Concours bancaires courants	10 002		10 186	
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-16883	Intérêts courus	15 206		17 020	
16 883	Intérêts compensateurs	113		137	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants				
2 293	Droits des locataires attributaires				
2291-2292	Autres droits				
419	Clients créditeurs		3 596	4 269	
4 195	Locataires - Excédents d'acomptes	2 748		3 520	
Autres 419	Autres	847		749	
	DETTES D'EXPLOITATION		18 293	21 899	
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	6 319		8 110	
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	3 310		4 475	
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	8 664		9 314	
	DETTES DIVERSES		6 559	4 597	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		2 079	829	
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	2 079		829	
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés				
	Autres dettes :		4 480	3 768	
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital				
454	Société civiles immobilières				
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E				
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	40		29	
4 615	Opérations d'aménagement				
455-457-46 (sauf 461 et 4657) -478	Autres	263		72	
	Impôt différé passif	4 176		3 567	
487	Produits constatés d'avance		81	1 263	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			82	
4 872	Produits des ventes sur lots en cours			1 182	
	TOTAL DETTES (IV)	1 195 834	1 195 834	1 160 676	
477	Différences de conversion Passif				
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	1 870 592	1 870 592	1 808 184	

Compte de résultat consolidé

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025			Exercice 2024
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES *	Totaux PARTIELS	Totaux PARTIELS
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	22 771	151 195	173 966	162 892
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			70 239	64 228
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains	0	3 666	3 666	3 188
602	Approvisionnements	163	282	445	538
607	Immubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat	0	0	0	0
603	Variation des stocks :	0	0		
6031	Terrains	0	7	7	-995
6032	Approvisionnements	0	0	0	0
6037	Immubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat	0	0	0	0
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0	12 412	12 412	6 542
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0	0	0	0
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0	0	0	0
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0	52	52	788
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 715	602	4 317	4 344
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	8 564	3 548	12 112	11 796
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0	67	67	96
613	Locations	0	1 258	1 258	1 081
614	Charges locatives et de copropriétés	0	2 122	2 122	1 582
6151 (OHLM/ 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	471	10 946	11 417	6 847
6152 (OHLM/ 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0	9 544	9 544	15 811
6156	Maintenance	0	734	734	750
6158	Autres travaux d'entretien	0	923	923	962
616	Primes d'assurances	0	2 438	2 438	2 087
621	Personnel extérieur à l'organisme	0	0	0	0
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	244	3 240	3 484	3 643
623	Publicité, publications, relations publiques	0	577	577	571
625	Déplacements, missions et réceptions	0	678	678	617
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	0	2 237	2 237	2 204
6285	Redevances	0	0	0	118
Autres comptes 61 et 62	Autres	513	1 236	1 749	1 659
63	Impôts, taxes et versements assimilés			23 447	23 103
631-633	Sur rémunérations	180	1 751	1 931	1 780
63512	Taxes foncières	94	15 960	16 054	15 910
Autres 635-637	Autres	5 042	420	5 462	5 414
64	Charges de personnel			20 453	19 334
641-6481	Salaires et traitements	2 418	11 818	14 236	13 671
645-647-6485	Charges sociales	1 366	4 851	6 217	5 693
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			58 790	54 848
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 (sauf 681118), 681122-681123 (sauf 68112315, 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives	0	53 434	53 434	50 464
Autre 6811	Autres immobilisations	0	286	286	1 106
6812	Charges d'exploitation à répartir	0	0	0	0
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles	0	6	6	81
68173	Dépréciation des stocks et en-cours	0	1 837	1 837	251
68174	Dépréciation des créances	0	1 850	1 850	1 560
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :	0	0	0	
68157	Provisions pour gros entretien	0	1 244	1 244	798
Autres 6815	Autres provisions	0	132	132	597
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courantes			1 037	1 379
654	Pertes sur créances irrécouvrables		716	716	1 085
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		321	321	294
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0	0
66	CHARGES FINANCIERES	0	33 200	33 200	34 201
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières			0	0
	Charges d'intérêts (2) :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances			0	0
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		32 475	32 475	33 524
661123	Intérêts compensateurs		0	0	0
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0	0	0
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		206	206	160
66115	Gestion de prêts Accession		0	0	0
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		432	432	411
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0	0
664-665-666-668	Autres charges financières		87	87	105
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	7 688	7 688	10 544
671	Sur opérations de gestion		497	497	431
	Sur opérations en capital :		0		
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	0	4 648	4 648	5 379
678	Autres charges exceptionnelles	0	2 316	2 316	3 309
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		0		
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		43	43	74
6872	Dotations aux provisions réglementées		0	0	0
6875	Dotations aux provisions		185	185	1 350
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		1 077	1 077	996
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		455	455	68
	TOTAL DES CHARGES	22 771	193 613	216 386	209 702
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE COMBINE/ CONSOLIDE			25 000	15 317
	Intérêts minoritaires			2 954	2 260
	Solde créditeur = bénéfice (part du groupe)			22 046	13 057
	TOTAL GENERAL			241 386	224 018

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2025 3	Exercice 2025 4	Exercice 2024 5
		Détail	Totaux partiels	Totaux partiels
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		212 897	199 241
70 (net de 709)	Produits des activités		199 227	187 980
7011	Ventes de terrains lotis	1 875		1 433
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	7 827		5 530
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0		0
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	63		17
703	Récupération des charges locatives	22 056		21 739
702 / 704	Loyers :			
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	3 858		3 513
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	136 521		130 852
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	673		585
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	14 715		13 590
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	255		126
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	10 910		9 967
705	Produits de concession d'aménagement			
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	20		-21
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0		
70632-70638 (OHLM) / 7066 (S)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	0		
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	91		247
7065	Syndic de copropriétés	0		
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	6		50
70671	Gestion des S.C.C.C.	0		
70672	Gestion des prêts	0		
7068	Autres prestations de services	0		
708	Produits des activités annexes :	0		
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	0		
Autres 708	Autres	358		352
71	Production stockée (ou destockage)		7 731	1 950
7133	Immeubles en cours	-1 480		3 219
7135	Immeubles achevés	9 211		-1 269
72	Production immobilisée		1 287	2 205
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	235		220
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	1 052		1 985
74	Subventions d'exploitation		432	90
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation diverses	432		90
744	Subventions pour travaux d'entretien			
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 103	5 604
78157	Provisions pour gros entretien	1 683		1 818
78174	Dépréciations de créances	1 124		1 368
Autres reprises	Autres reprises	297		2 417
791	Transferts de charges d'exploitation	350	350	349
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS		0	0
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	767	767	1 028
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0	35
	PRODUITS FINANCIERS		2 760	2 999
761	De participations (2)		8	8
7611	Revenus des actions	8		8
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)		74	75
76261-76262	Prêts accession			
Autres 762	Autres	74		75
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	2 617	2 617	2 847
765-766-768	Autres (2)	60	60	68
786	Reprises sur dépréciations et provisions		0	
796	Transfert de charges financières		0	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		25 729	21 779
771	Sur opérations de gestion	8 592	8 592	4 977
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	11 407	11 407	11 489
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 239	3 239	2 676
778	Autres	1 760	1 760	1 730
787	Reprises sur dépréciations et provisions	730	730	906
797	Transferts de charges exceptionnelles		0	
	TOTAL DES PRODUITS		241 385	224 018
	Solde débiteur = perte combinée/ consolidée		0	0
	Intérêt minoritaires			
	Solde débiteur = perte (part groupe)		0	0
	TOTAL GENERAL		241 385	224 018

Tableau des flux de trésorerie

	2 025	2 024
IV. Flux net de trésorerie généré par l'activité (I + II - III)	55 163	58 883
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées (I)	70 184	55 967
Résultat net des sociétés intégrées	25 000	15 317
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :	45 185	40 650
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	57 671	54 993
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	-2 487	-5 231
Variation des impôts différés		
VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	4 648	5 387
Produits des cessions d'éléments d'actifs	-11 407	-11 497
Quote-part des subventions virée au résultat	-3 239	-3 003
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence (II)		
Variation du BFR lié à l'activité (III)	15 021	-2 916
Variation des stocks et en cours	7 724	3 721
Variation des clients	-639	-1 412
Variation des autres actifs d'exploitation	1 803	1 473
Variation des dettes d'exploitation	6 998	-7 693
Variation des autres actifs débiteurs	830	-784
Variation des autres dettes créditrices	-1 694	1 780
V. Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-87 371	-97 403
Acquisition d'immobilisations	-97 137	-107 296
Produit de cession d'immobilisations, net d'impôt	11 407	11 504
Variation des immobilisations financières brutes	-1 640	-1 611
Incidence des variations de périmètre		
Autres flux		
VI. Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	46 196	36 409
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité combinante	-4	-4
Dividendes versés aux minoritaires des entités intégrées		
Augmentation de capital	1	0
Quasi-fonds propres (titre participatifs)		
Augmentation des subventions d'investissement	5 557	6 949
Emissions d'emprunts	75 166	63 598
Remboursements d'emprunts	-34 592	-34 133
Autres flux liés aux opérations de financement	69	
Variation de la trésorerie nette (IV + V + VI)	13 988	-2 111
VII. Trésorerie d'ouverture	79 062	81 173
VIII. Trésorerie de clôture	93 050	79 062
Variation de la trésorerie nette (VIII - VII)	13 988	-2 111

Variation des capitaux propres consolidés

	Capital / Dotation	Primes et réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Part du groupe	Réserves hors groupes	Réserves conversion hors groupe	Résultat hors groupe	Fonds propre Part hors groupe	Autres	Total
Fonds propres au 31/12/N-1 avec subv	94	547 586	0	13 057	560 737	75 861	0	2 260	78 121	0	638 858
Subvention		-100 201			-100 201	-11 382			-11 382		-111 583
Fonds propres au 31/12/N-1	94	447 385	0	13 057	460 537	64 479	0	2 260	66 739	0	527 276
Affectation du résultat N-1 (1)		13 057	0	-13 057	0	2 260	0	-2 260	0	0	0
Dividendes versés		-4	0	0	-4			0	0	0	-4
Entrées du périmètre					0			0	0		0
Sorties du périmètre					0			0	0		0
Résultat				22 046	22 046			2 954	2 954	0	25 000
Opération sur le capital				0	0				0	0	0
Dividendes des filiales				0	0				0	0	0
Variation de périmètre des minoritaires et des engagements de rachat de minoritaires			0	0	0				0	0	0
Autres variations (2)			0		0				0	0	0
			0	0	0				0	0	0
Fonds propres au 31 décembre N (3)	94	460 439	0	22 046	482 578	66 739	0	2 954	69 693	0	552 271

Sommaire de l'annexe aux comptes consolidés

1. Faits majeurs

- 1.1. Faits majeurs de l'exercice
- 1.2. Changement de méthodes comptables
- 1.3. Evénements postérieurs à la clôture

2. Activité(s) et périmètre

- 2.1. Activité(s)
- 2.2. Organigramme au 31/12/2025
- 2.3. Entités consolidées
- 2.4. Entités exclues du périmètre de consolidation
- 2.5. Variations de périmètre
- 2.6. Sorties de périmètre
- 2.7. Restructurations internes
- 2.8. Changements de méthodes de consolidation
- 2.9. Acquisitions ou cessions de participations post-clôture

3. Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation

- 3.1. Référentiel comptable
- 3.2. Modalités de consolidation
 - 3.2.1. Méthodes de consolidation
 - 3.2.2. Méthode d'évaluation des intérêts minoritaires
 - 3.2.2.1 Réserves et résultats consolidés
 - 3.2.2.2 Intérêts minoritaires
 - 3.2.3. Elimination des opérations intragroupes
 - 3.2.4. Ecart d'acquisition
 - 3.2.5. Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées
- 3.3. Méthodes et règles d'évaluation
 - 3.3.1. Application des méthodes préférentielles
 - 3.3.2. Immobilisations incorporelles
 - 3.3.2.1. Evaluation des immobilisations incorporelles
 - 3.3.2.2. Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles
 - 3.3.3. Immobilisations corporelles
 - 3.3.4. Contrats de crédit-bail et contrats de location financement
 - 3.3.5. Immobilisations financières
 - 3.3.6. Stocks et travaux en-cours
 - 3.3.7. Créances et dettes
 - 3.3.8. Trésorerie et valeurs mobilières de placement

- 3.3.9. Impôts sur les bénéfices
- 3.3.10. Provisions
- 3.3.11. Engagements de retraite et prestations assimilés
- 3.3.12. Subventions d'investissement
- 3.3.13. Intérêts compensateurs

4. Notes sur les postes du bilan

- 4.1. Immobilisations incorporelles
- 4.2. Ecart d'acquisition
- 4.3. Immobilisations corporelles
- 4.4. Tableau de variation des amortissements
- 4.5. Immobilisations financières
- 4.6. Stocks et en-cours
- 4.7. Client, comptes rattachés et autres créances
- 4.8. Dépréciations sur actifs circulants
- 4.9. Composition du capital social
- 4.9. Provisions
- 4.10. Emprunts, dettes financières et autres dettes

5. Postes du compte de résultat

- 5.1. Ventilation du chiffre d'affaires
- 5.2. Autres produits d'exploitation
- 5.3. Charges externes
- 5.4. Charges de personnel
- 5.5. Dotations aux amortissements et provisions
- 5.6. Charges et produits financiers
- 5.7. Charges et produits exceptionnels

6. Impôt sur les sociétés

7. Autres informations

- 7.1. Effectif moyen
- 7.2. Transactions avec les parties liées
- 7.3. Dirigeants

1. Faits majeurs

1.1. Faits majeurs de l'exercice

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 le Groupe Habitat Hauts-de-France, la perte de loyer est de 6,3 M€ en 2025 (7,7 M€ en 2024).

Les dégrèvements de taxes foncières sur les propriétés bâties obtenus suite aux travaux d'économie d'énergie et aux travaux d'adaptation PMR sur les logements sociaux s'élèvent à 8,0M€ en 2025 (4,3 M€ en 2024).

Une provision pour dépréciation sur nos réserves foncières par rapport à la constructibilité des terrains a été comptabilisée à hauteur de 1,8M€ en 2025 (0,3M€ en 2024).

1.2. Changement de méthode comptable

Il n'y a eu aucun changement comptable au cours de l'exercice 2025.

1.3. Evènements postérieurs à la clôture

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

2. Activité et périmètre

2.1. Activité

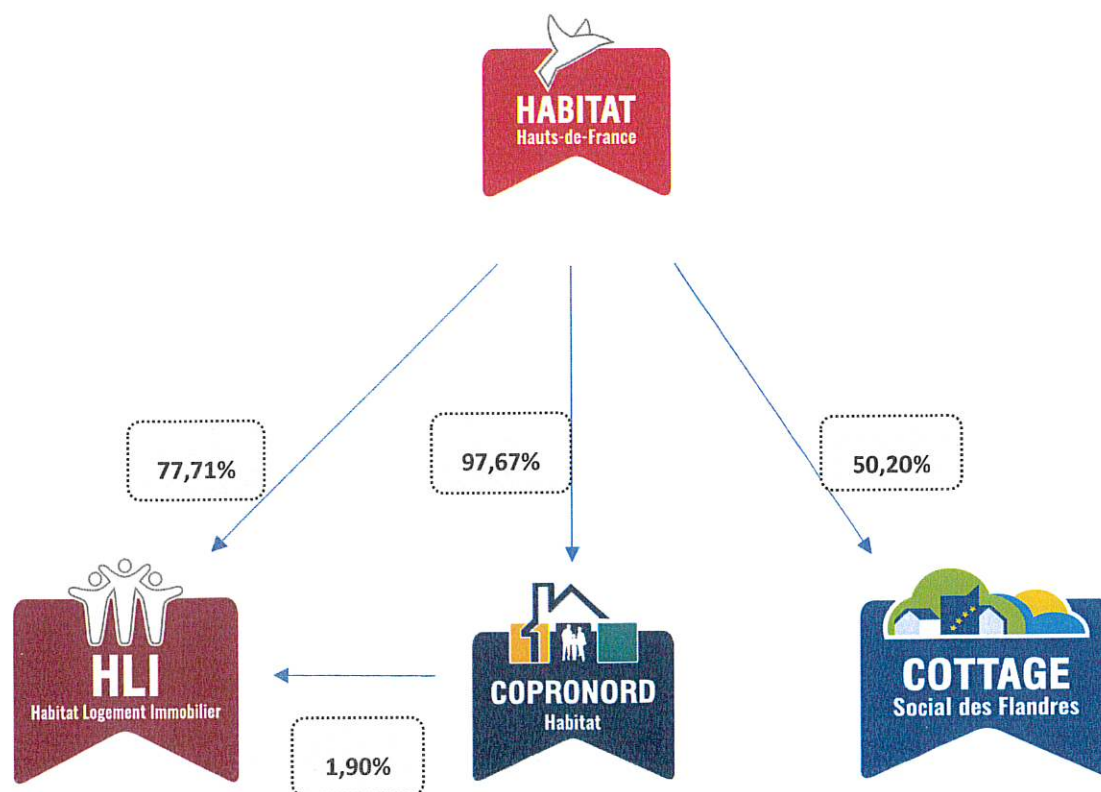
Le Groupe HABITAT Hauts-de-France est un acteur global du logement répondant aux enjeux du territoire.

L'activité du groupe s'articule autour de 3 axes principaux :

- Construire, gérer et entretenir des logements ou établissements sociaux
- Achat et viabilisation des parcelles foncières
- Vendre des programmes en accession à la propriété (logements neufs et parcelles libres de constructeur) et des logements sociaux anciens.

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

2.2. Organigramme au 31/12/2025



2.3. Entités consolidées

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont présentées ci-dessous :

Siège social	N° Siren	Méthode de consolidation 2025.12	Méthode de consolidation 2024.12	% contrôle 2024.12	% contrôle 2024.12	% intérêt 2025.12	% intérêt 2024.12
520 Boulevard du Parc 62903 COQUELLES	661750067	Société Mère	Société Mère	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
520 Boulevard du Parc 62903 COQUELLES	411541709	IG	IG	100,00 %	100,00 %	79,61%	79,60%
520 Boulevard du Parc 62903 COQUELLES	302236930	IG	IG	100,00 %	100,00 %	97,67%	97,72%
1-3-5-7 Place de la République 59140 DUNKERQUE	075851014	IG	IG	100,00 %	100,00 %	50,20%	50,20%

2.4. Entités exclues du périmètre de consolidation

Aucune entité n'est exclue du périmètre de consolidation au titre de l'exercice 2025.

2.5. Variations de périmètre

Aucune variation de périmètre n'est intervenue au cours de l'exercice 2025.

2.6. Sorties de périmètre

Aucune sortie de périmètre n'est intervenue au cours de l'exercice 2025.

2.7. Restructurations internes

Aucune restructuration interne n'est intervenue au cours de l'exercice 2025.

2.8. Changements de méthodes de consolidation

Aucun changement de méthode de consolidation n'est intervenu au cours de l'exercice 2025.

2.9. Acquisitions ou cessions de participations post-clôture

Aucune acquisition ou cession de participation n'est intervenue post-clôture.

3. Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation

3.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés du Groupe Habitat Hauts-de-France sont établis conformément aux règles et principes comptables en vigueur en France.

Le règlement ANC n°2020-01 s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021 et à toute personne morale qui établit des comptes consolidés en normes comptables françaises. Ils sont également établis, depuis 2024, dans le respect de l'arrêté du 17 janvier 2025 publié par la DHUP (voir paragraphe sur le changement de méthode comptable).

Les sociétés consolidées, à l'exception d'Habitat Logement Immobilier, ont un statut spécifique d'Entreprise Social de l'Habitat.

Les comptes consolidés 2025 sont établis en conformité avec le Règlement ANC n° 2020-01 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales à l'exception des dispositions spécifiques prévues par le Règlement ANC 2017-04 du 1 décembre 2017 applicable à compter du 1er janvier 2018.

S'agissant des comptes sociaux des sociétés, les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

3.2. Modalités de consolidation

3.2.1. Méthodes de consolidation

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31/12/2025. Toutes les participations significatives dans lesquelles les sociétés du Groupe Habitat Hauts-de-France assurent le contrôle exclusif, directement ou indirectement, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le contrôle conjoint est exercé sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Celles dans lesquelles le Groupe Habitat Hauts-de-France exerce une influence notable et détient directement ou indirectement plus de 20% du capital sont mises en équivalence.

Toutes les transactions importantes entre les sociétés consolidées sont éliminées.

L'intégration globale consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- Répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits "intérêts minoritaires" ;
- Éliminer les opérations en comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante la fraction représentative de ses intérêts dans les comptes de l'entreprise consolidée, après retraitements éventuels ; aucun intérêt minoritaire n'est donc constaté ;
- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entreprise intégrée proportionnellement.

La mise en équivalence consiste à :

- Substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;
- Éliminer les profits internes intégrés entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage de participation dans l'entreprise mise en équivalence.

Toutes les sociétés du périmètre sont consolidées selon la méthode d'intégration globale.

3.2.2. Méthode d'évaluation des intérêts minoritaires

Les intérêts minoritaires sont évalués selon les règles de droit commun.

3.2.2.1. Réserves et résultats consolidés

La distribution des dividendes et des réserves est strictement limitée par les dispositions légales du code de la construction et de l'habitat dans les sociétés Hlm. En effet, la distribution des bénéfices ne peut excéder un pourcentage de la valeur nominale des actions (taux du livret A majoré de 1.5 points pour les sociétés anonymes d'Hlm). En outre, en cas de liquidation d'une société d'HLM, la fraction de l'actif revenant aux actionnaires après paiement du passif et remboursement du capital ne peut excéder la moitié du capital social ; la part d'actif excédentaire devant être attribuée soit à un ou plusieurs organismes Hlm.

3.2.2.2. Intérêts minoritaires

Du fait des particularités juridiques définies ci-dessus, la quote-part des minoritaires dans le partage des capitaux propres consolidés n'est pas représentative du patrimoine qui leur est attribuable.

3.2.3. Élimination des opérations intragroupes

Conformément à la réglementation, les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes entre ces sociétés ont été éliminés dans les comptes consolidés.

3.2.4. Ecarts d'acquisition

L'écart de première consolidation constaté à l'occasion d'une prise de participation (différence entre le prix d'acquisition et la quote-part de capitaux propres retraités de la société acquise à la date de prise de contrôle) est traité comme suit :

L'écart d'évaluation afférent à des actifs identifiables est classé aux postes du bilan concernés et suit les règles comptables propres à ces actifs.

L'écart résiduel est constaté en écart d'acquisition.

L'écart d'acquisition positif est porté à l'actif immobilisé et l'écart d'acquisition négatif au poste « provisions pour risques et charges ».

Le groupe détermine la durée d'utilisation, limitée ou non, de l'écart d'acquisition Actif.

Lorsqu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques au groupe, ce dernier n'est pas amorti. Dans ce cas, un test de dépréciation est réalisé chaque année.

Lorsqu'il existe, lors de l'acquisition, une limite prévisible à sa durée d'utilisation, l'écart d'acquisition Actif est amorti linéairement sur cette durée, ou, si elle ne peut être déterminée de manière fiable, sur 10 ans.

L'écart d'acquisition Passif peut correspondre à une plus-value potentielle du fait d'une acquisition réalisée dans des conditions avantageuses ou à une rentabilité insuffisante de l'entreprise acquise. Il est repris au résultat selon les hypothèses retenues lors de l'acquisition.

Dans l'hypothèse où une évolution significative serait observée, une dépréciation ou une reprise exceptionnelle sera constatée afin de refléter la valeur économique des actifs.

Conformément à l'ANC n°2020-01, l'entreprise consolidante dispose d'un délai se terminant à la clôture du premier exercice ouvert postérieurement à l'acquisition, au cours duquel elle peut procéder aux analyses et expertises nécessaires en vue de cette évaluation.

Compte tenu de l'activité spécifique du groupe et statut juridique de la société mère, les écarts d'acquisition sur les sociétés HLM sont portés directement en capitaux propres.

3.2.5. Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 31/12/2025, d'une durée de 12 mois.

3.3. Méthodes et règles d'évaluation

Les principes et méthodes appliqués par le Groupe Habitat Hauts-de-France sont les suivants :

3.3.1. Application des méthodes de référence

L'application des méthodes de référence du règlement ANC 2020-01 est la suivante :

Application des méthodes de référence	OUI NON-N/A	Note
Comptabilisation des contrats de crédit-bail et des contrats assimilés	N/A	N/A
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	OUI*	3.3.11
Etalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt	N/A	N/A
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	NON**	N/A

*Le provisionnement des prestations de retraites est réalisé dans les comptes sociaux

**La méthode dans les comptes consolidés est la même que celle dans les comptes sociaux c'est-à-dire à l'achèvement

3.3.2. Immobilisations incorporelles

3.3.2.1. Evaluation des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

3.3.2.2. Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles

Les méthodes et durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles	Méthode	Durée
Brevets, licences	N/A	N/A
Logiciels et progiciels	Linéaire	1 à 5 ans
Baux emphytéotiques et baux à construction	Linéaire	Selon la durée déterminée dans l'acte notarié

3.3.3. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Les principales méthodes d'amortissement et durées d'utilisation retenues sont les suivantes:

a) Méthode de comptabilisation des immeubles par composants

Les immeubles sont répartis en 5 familles patrimoniales principales.

Chaque famille patrimoniale est ventilée en composants selon les clefs de décomposition du CSTB.

L'amortissement des composants est calculé selon le mode linéaire sur la durée d'utilisation propre à chaque composant.

Les durées d'utilisation des composants sont celles du CSTB (ou la durée du bail, ou la durée d'exploitation, si elle est plus courte).

Lors du remplacement partiel d'un composant, c'est la méthode dite de la « déflation à l'I.C.C. d'origine » qui est utilisée, ou la quote-part de remplacement en cas d'incohérence. Les

subventions d'investissement sont amorties linéairement sur la durée d'amortissement du composant structure

Famille N°1 : Immeubles locatifs neufs à usage d'habitation

Immeubles mis en service	Durée d'amortissement	Répartition des composants		
		Individuel	Collectif 1	Collectif 2
<u>Composants CSTB</u>				
Structure	60 ans	78,80%	80,30%	79,50%
Menuiseries extérieures	25 ans	5,40%	3,30%	3,30%
GE Menuiseries extérieures	12 ans	1,35%	0,80%	0,80%
Chauffage collectif	25 ans	-	-	3,20%
GE Chauffage collectif	12 ans	-	-	0,80%
ou				
Chauffage individuel	15 ans	3,20%	3,20%	-
Ravalement avec amélioration	15 ans	2,70%	2,10%	2,10%
GE Ravalement avec amélioration	7 ans	0,65%	0,50%	0,50%
Electricité	25 ans	4,20%	5,20%	5,20%
Plomberie - Sanitaires	25 ans	3,70%	4,60%	4,60%
		100,00%	100,00%	100,00%
Étanchéité (si terrasse) (1)	15 ans	-	1,10%	1,10%
Ascenseur (1)	15 ans	-	2,80%	2,80%
GE Ascenseur (1)	7 ans	-	0,70%	0,70%

Famille N°2 : Immeubles locatifs neufs de type « Foyer »

Immeubles locatifs neufs de type "Foyer"	Durée d'amortissement	Répartition des composants	
		Collectif 1	Collectif 2
<u>Composants CSTB</u>			
Structure	60 ans	80,30%	79,50%
Menuiseries extérieures	30 ans	3,30%	3,30%
GE Menuiseries extérieures	15 ans	0,80%	0,80%
Chauffage collectif	30 ans	-	3,20%
GE Chauffage collectif	15 ans	-	0,80%
ou			
Chauffage individuel	18 ans	3,20%	-
Ravalement avec amélioration	18 ans	2,10%	2,10%
GE Ravalement avec amélioration	9 ans	0,50%	0,50%
Mise aux normes	30 ans	9,80%	9,80%
		100,00%	100,00%
Étanchéité (si terrasse) (1)	18 ans	1,10%	1,10%
Ascenseur (1)	18 ans	2,80%	2,80%
GE Ascenseur (1)	9 ans	0,70%	0,70%

Famille N°3 : Immeubles locatifs anciens

Immeubles anciens	Durée d'amortissement	Répartition des composants	
		Individuel	Collectif
<u>Composants CSTB</u>			
Structure	Durée d'exploitation limité à 50 ans	88,70%	91,40%
Menuiseries extérieures	25 ans maxi	5,40%	3,30%
Chauffage collectif ou	25 ans maxi	-	3,20%
Chauffage individuel	15 ans maxi	3,20%	
Ravalement avec amélioration	15 ans maxi	2,70%	2,10%
		100,00%	100,00%
Étanchéité (si terrasse) (1)	15 ans maxi	-	1,10%
Ascenseur (1)	15 ans maxi	-	2,80%

Famille N°4 : Autres immeubles locatifs

Famille N°5 : Immeubles administratifs

Autres immeubles locatifs	Durée d'amortissement
Composant structure unique	
<u>Commerces isolés</u>	50 ans
<u>Garares isolés</u>	25 ans
<u>Bâtiments administratifs</u> (Gendarmeries ...)	50 ans

Immeubles administratifs	Durée d'amortissement	Répartition des composants
<u>Siège social de Coquelles</u>		
Structure	60 ans	Réelle
Menuiseries extérieures	25 ans	Réelle
Chauffage	25 ans	Réelle
Étanchéité	15 ans	Réelle
Ascenseur	15 ans	Réelle
<u>Agences</u>		
Composant structure unique	50 ans	

b) Autres immobilisations

Immobilisations corporelles	Méthode	Durée
Agencements, aménagements des constructions	Linéaire	5 à 10 ans
Installations techniques, matériel et outillage	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	1 à 5 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	5 à 10 ans

3.3.4. Contrats de crédit-bail et contrats de location financement

Les opérations significatives réalisées au moyen d'un contrat de crédit-bail et contrats de location financement sont retraitées selon des modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine au contrat. Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précités, et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

3.3.5. Immobilisations financières

Ce poste est constitué de dépôts et cautionnements versés, n'ayant pas lieu d'être dépréciés.

Par ailleurs, il comprend des titres de participation de sociétés non consolidées. Ceux-ci figurent au bilan à leur coût d'acquisition.

3.3.6. Stocks et travaux en-cours

Les stocks sont évalués à leur coût d'acquisition et sont constitués de :

- Terrains à aménager destinés soit à supporter des opérations de lotissement ou de promotion soit la destination n'est pas encore connue
- Terrains aménagés destinés à la vente
- Immeubles en cours de construction ou achevés destinés à la vente.

Une dépréciation est comptabilisée en fonction de l'ancienneté du stock ou dans les cas d'inconstructibilité.

3.3.7. Créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation des créances sur les locataires est pratiquée selon l'application du règlement ANC 2015-04 destiné aux ESH :

- ✓ Une répartition des créances au 31/12/2025 des locataires présents exprimée en nombre de mois de quittance de référence,
- ✓ Le maintien du quittance de décembre 2025 dans le calcul de la provision d'impayés.

Les créances des locataires présents ont ainsi été classifiées sur une seule tranche en masse de mois de loyers selon le quittance normatif de décembre (0 à 3 mois, 3 à 6 mois, 6 à 12 mois et plus de 12 mois).

Afin de connaître les taux de provision à appliquer à chacune de ces strates, une étude nationale sur la recouvrabilité et sur la dépréciation des créances locataires présents (hors foyers et commerces) a été diligentée par les fédérations d'organismes HLM. Un tableau de synthèse a permis de déterminer des taux de provision pour dépréciation par tranche.

D'autres part, l'article R.423-1-5 du CCH prévoit que *« les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent. »*

Il a donc été décidé d'appliquer les taux de provision suivants :

- 100% de la dette totale des locataires partis,
- 100% de la dette totale des locataires présents lorsque le nombre de mois de quittance de référence est supérieur à 12 mois,
- 50% de la dette totale des locataires présents lorsque le nombre de mois de quittance de référence est compris entre 6 et 12 mois pour Habitat Hauts de France et Habitat Logement Immobilier,
- 45% de la dette totale des locataires présents lorsque le nombre de mois de quittance de référence est compris entre 6 et 12 mois pour le Cottage Social des Flandres,
- 30% de la dette totale des locataires présents lorsque le nombre de mois de quittance de référence est compris entre 3 et 6 mois pour Habitat Hauts-de-France et Habitat Logement Immobilier,
- 25% de la dette totale des locataires présents lorsque le nombre de mois de quittance de référence est compris entre 3 et 6 mois pour le Cottage Social des Flandres,
- 6% de la dette totale des locataires présents lorsque le nombre de mois de quittance de référence est compris entre 0 et 3 mois.

Quant aux commerces et foyers, une étude individualisée a été menée sur leur dette au 31/12/2025 chez la société mère. Elle a permis de déterminer le montant à provisionner dossier par dossier.

3.3.8. Trésorerie et valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat ou de souscription, hors frais accessoires.

Une dépréciation est constituée lorsque le cours de bourse ou la valeur probable de réalisation sont inférieurs à la valeur d'achat.

3.3.9. Impôts sur les bénéfices

Conformément aux prescriptions du règlement ANC n°2020-01, le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- De différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé ;
- De crédits d'impôts et de reports déficitaires.

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux d'impôt en vigueur pour chaque société.

En application du règlement ANC n° 2020-01, les montants d'impositions différées actives et passives sont compensés pour une même entité fiscale.

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que :

- Si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ;
- Ou si leur récupération est probable par suite de l'existence d'un bénéfice imposable attendu dans un futur proche.

Le nouveau règlement ANC n°2020-01, impose l'inclusion des impôts différés passifs dans le poste « Autres dettes ».

Les sociétés du Groupe à statut HLM sont exonérées d'impôt sur les sociétés pour les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini à l'article L.411-2 du CCH.

3.3.10. Provisions

Les provisions ont été constituées conformément au règlement de l'ANC 2014-03 relatif aux passifs et résultent d'une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers.

Le Cottage Social des Flandres a retenu, dans ses comptes sociaux, l'option de comptabiliser les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions sous forme de provisions, et non de composants séparés. La Provision pour Gros Entretien est déterminée sur la base des coûts des programmes pluriannuels. (Avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC).

Quant aux autres membres du périmètre, un retraitement a été effectué au sein des comptes consolidés ayant pour but de constater une provision de gros entretien afin d'harmoniser les méthodes.

3.3.11. Engagements de retraite et prestations assimilés

Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés pour le calcul des indemnités de départ à la retraite, est dorénavant déterminé après la prise en compte de facteurs de rotation, mortalité et d'évolution des rémunérations.

La provision est comptabilisée directement dans les comptes sociaux des sociétés constituant le périmètre.

Une partie de la provision est externalisée pour un montant de 1 993K€.

L'engagement de retraite a été calculé selon la méthode PBO avec un taux d'actualisation de 3,96% contre 3,38% en 2024 pour un montant total de 3.391K€

Les hypothèses d'évaluation sont les suivantes :

Désignation	Âge de retraite	Turn-over	Mortalité	Evolution des rémunérations	Convention départ volontaire	Convention initiative employeur	Taux de charges
Agent de maîtrise	60-67 ans	Turn-over faible	INSEE 2024	Profil 2%	HLM : personnels des sociétés anonymes et fondations (DV)	HLM : personnels des sociétés anonymes et fondations (MR)	50,00
Cadre	60-67 ans	Turn-over faible	INSEE 2024	Profil 2%	HLM : personnels des sociétés anonymes et fondations (DV)	HLM : personnels des sociétés anonymes et fondations (MR)	50,00
Employé	60-67 ans	Turn-over faible	INSEE 2024	Profil 2%	HLM : personnels des sociétés anonymes et fondations (DV)	HLM : personnels des sociétés anonymes et fondations (MR)	50,00
Employé immeubles et Gardiens	60-67 ans	Turn-over faible	INSEE 2024	Profil 2%	HLM : personnels des sociétés anonymes et fondations (DV)	HLM : personnels des sociétés anonymes et fondations (MR)	50,00
Mandataires Sociaux	60-67 ans	Turn-over faible	INSEE 2024	Profil 2%	Accord mandataire	Accord mandataire	50,00
Regisseurs	60-67 ans	Turn-over faible	INSEE 2024	Profil 2%	HLM : personnels des sociétés anonymes et fondations (DV)	HLM : personnels des sociétés anonymes et fondations (MR)	50,00

3.3.12. Subventions d'investissement

Au vu de la nature du Groupe, les subventions d'investissement ont fait l'objet d'un retraitement dans les capitaux propres (net d'impôt différé pour la société HLI).

3.3.13. Intérêts compensateurs

Ce mécanisme est une spécificité HLM par application de l'article 38 de la loi n°94624 du 21/07/1994.

Les intérêts compensateurs concernent en pratique des emprunts souscrits définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations jusqu'à fin 1996.

Les intérêts compensateurs correspondent à un report d'intérêts, et par conséquent aux sommes que l'établissement prêteur est en droit de réclamer en cas de remboursement anticipé d'un prêt. Ils sont calculés de telle sorte que, compte tenu des modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, le montant global des intérêts versés en définitive soit assuré au taux actuariel défini dans le contrat d'origine.

Ces intérêts compensateurs correspondent à des intérêts courus et non encore réglés (au compte 1688).

4. Notes sur les postes du bilan

Les tableaux ci-après font partie intégrante des comptes consolidés.

4.1. Immobilisations incorporelles

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations			Diminutions			Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Variation de périmètre	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	Variation de périmètre	
1		2	3	4	5	6	7	8	7 (2+3+4-6-7)
INCORPORELLES									
201	Frais d'établissement	0	0	0	0	0	0	0	0
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	5 800	0	0	0	0	0	0	5 800
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0	0
203-205-206-207-2086	Autres immobilisations incorporelles	5 329	268	0	0	0	2 180	0	3 417
	TOTAL I	11 129	268	0	0	0	2 180	0	9 217

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition.

4.2. Écarts d'acquisition

Aucun écart d'acquisition n'a été constaté au cours de l'exercice.

4.3. Immobilisations corporelles

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations			Diminutions			Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Variation de périmètre	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	Variation de périmètre	
1		2	3	4	5	6	7	8	7 (2+3+4-6-7)
CORPORELLES									
Terrains									
2111	Terrains nus	98	0	0	0	0	0	0	98
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	158 038	22	4 956	0	0	27	469	162 520
212	Agencements - Aménagements de terrains	27	0	0	0	0	0	0	27
	TOTAL II	158 162	22	4 956	0	0	27	469	162 644
Construction									
213 (sauf 21315-2139)	Construction locatives sur sol propre - Additions et remplacement de composants (A)	1 904 861	274	82 379	0	0	0	14 154	1 973 359
	Construction locatives sur sol propre hors additions et remplacement de composants		79	54 309	0	0	0	7 798	
	Additions et remplacements de composants (1)		195	28 071	0	0	0	6 358	
214 (sauf 21415-2149)	Construction locatives sur sol d'autrui - Additions et remplacement de composants (B)	421 423	204	23 027	0	0	0	2 178	442 476
	Construction locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacement de composants		177	17 719	0	0	0	1 573	
	Additions et remplacements de composants (2)		28	2 065	0	0	0	573	
21315-2135-21415-2145	Bâtiment et install.admin. (C)	13 582	80	0	0	0	0	448	13 214
	TOTAL III (A+B+C)	2 339 866	559	105 406	0	0	16 780	0	2 439 050
215	Installations techniqu. - Matériel - Outillage - Total IV	169	17	3	0	0	0	35	154
2181	Divers	0	0	0	0	0	0	305	305
2182	Install.général.es agencements et aménagements div	660	0	0	0	0	0	292	1 151
2183	Matériel de transport	1 199	245	0	0	0	0	1 344	1 831
2184	Matériel de bureau et matériel informatique	3 035	140	0	0	0	0	484	1 178
2185	Mobilier	1 617	7	38	0	0	0	0	21
2188	Diverses	21	0	0	0	0	0	0	4 537
	TOTAL V	6 532	392	38	0	0	2 425	0	4 537
22	Immeuble en location-vente, loc.attr., affectation Total VI	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilisation corporelles en cours									
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure	11 420	4 329	1 586	0	0	5 231	0	12 104
2313-2314-2315-235	Construction et autres immobilisations corporelles	96 266	96 695	14	0	0	112 797	45	80 102
	Construction et acquisition-améliorations		63 437	14	0	0	83 020	45	
	Additions et remplacements de composants (3)		33 228	0	0	0	29 778	0	
238	Avances et acomptes	13	29	0	0	0	41	0	0
	TOTAL VII	107 698	101 623	1 600	0	0	118 070	45	92 207
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	2 612 427	102 612	112 062	0	0	118 096	19 755	2 688 581

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou de production.

4.4. Tableau de variation des amortissements

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice			Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)	Variation de périmètre		
1	2	3	4	5	6	7	8
INCORPORELLES							
2801	Frais d'établissement	0	0	0	0	0	0
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	2 351	108	0	0	0	2 459
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 654	294	0	0	2 180	2 767
TOTAL I		7 004	402	0	0	2 180	5 226
CORPORELLES							
2 812	Agencements - Aménagements de terrains	27	0	0	0	0	27
CONSTRUCTIONS							
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	788 894	42 943	43	0	11 157	820 722
2814 (281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	165 706	9 609	0	0	2 031	173 283
281315-28135-281415	Bâtiments et installations administratifs	6 641	330	0	0	448	6 523
TOTAL III		961 240	52 882	43	0	13 636	1 009 528
2 815	Installations techniques - Matériel - Outillage	151	4	0	0	35	121
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	660	1	0	0	305	355
28182	Matériel de transport	760	224	0	0	253	731
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	2 646	181	0	0	1 344	1 483
28184	Mobilier	1 549	27	0	0	484	1 092
28188	Diverses	21	0	0	0	0	21
TOTAL V		5 636	432	0	0	2 387	3 682
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL (3)		974 059	53 720	43	0	18 238	1 009 584

Ventilation des diminutions de l'exercice :

N° de compte 1	Immobilisations amortissables 2	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Variation de périmètre	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
2801	Frais d'établissement	0	0	0	0	0	0
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0	0	0	0	0	0
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0	0	2 180	0	0	2 180
TOTAL I		0	0	2 180	0	0	2 180
CORPORELLES							
2 812	Agencements - Aménagements de terrains	TOTAL II	0	0	0	0	0
CONSTRUCTIONS							
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0	3 411	7 746	0	0	11 157
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0	0	2 031	0	0	2 031
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0	0	448	0	0	448
TOTAL III		0	3 411	10 225	0	0	13 636
2 815	Installations techniques - Matériel - Outillage	TOTAL IV	0	0	35	0	35
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0	0	305	0	0	305
28182	Matériel de transport	0	253	0	0	0	253
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0	0	1 344	0	0	1 344
28184	Mobilier	0	0	484	0	0	484
28188	Diverses	0	0	0	0	0	0
TOTAL V		0	253	2 134	0	0	2 387
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	TOTAL VI	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL		0	3 664	14 573	0	0	18 238

Dépréciation des actifs immobilisés :

Nature	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 5	Montant à la fin de l'exercice 7
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0	0	0	0
Corporelles	2 870	6	0	2 876
Financières	0	0	0	0
TOTAL III	2 870	6	0	2 876

4.5. Immobilisations financières

Les immobilisations financières comprennent des titres de participation dans les sociétés non consolidées. Ceux-ci figurent au bilan à leur coût d'acquisition.

Une dépréciation est susceptible d'être constatée lorsque la valeur d'inventaire des participations, prenant entre-autre la quote-part d'actif net, devient inférieure à leur coût d'acquisition

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations			Diminutions			Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Variation de périmètre	Virements poste à poste, abandon de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	Variation de périmètre	
1		2	3	4	5	6	7	8	9 (2+3+4-6-7)
FINANCIERES									
261-266-2675-2676	Participations, apports, avances	402	4	0	0	0	0	0	406
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0	0	0	0	0	0	0	0
272	Titres immobilisés (droit de créance)	8	14	0	0	0	2	0	19
2741	Prêts participatifs	0	0	0	0	0	0	0	0
2781	prêts principaux pour accession	0	0	0	0	0	0	0	0
2782	Prêts complémentaires pour accession	0	0	0	0	0	0	0	0
2783	Prêts aux S.C.C.C	0	0	0	0	0	0	0	0
269-271-274 (sauf 2741), 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances divers ...)	7 567	1 628	0	0	0	3	0	9 192
2678-2768	Insolite courus	0	0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL IX	7 977	1 642	0	0	0	5	0	9 618

Echéanciers des créances :

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
1		2	3	4	(=2-3-4)
EN ACTIF IMMOBILISE					
267	Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
2781	Prêts principaux accession	0	0	0	0
2782	Prêts complémentaires accession	0	0	0	0
2783	Prêts aux S.C.C.C	0	0	0	0
274	Autres prêts	324	0	324	0
275/276	Autres immobilisations financières	440	0	440	0
	TOTAL I	764	0	764	0

4.6. Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours se présentent ainsi :

ACTIF	Exercice 2025	Exercice 2025	Exercice 2025	Exercice 2024	Variation
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	NET	
2	3	4	5 = (3) - (4)	7	
STOCKS ET EN-COURS	43 198	4 736	38 462	32 488	5 974
Terrains à aménager	15 130	3 593	11 537	13 380	-1 844
Immeubles en cours	8 600	20	8 581	10 061	-1 480
Immeubles achevés :					
Disponible à la vente	11 686	1 123	10 563	7 798	2 765
Temporairement loués	7 781	0	7 781	1 248	6 533

Dépréciation des stocks

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
	2	3	5	7
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	1 756	1 837	0	3 593
Immeubles en cours	20	0	0	20
Immeubles achevés	1 210	0	87	1 123
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie de rachat	0	0	0	0
Approvisionnements	0	0	0	0
TOTAL IV	2 986	1 837	87	4 736

4.7. Clients et comptes rattachés et autres créances

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Les créances se décomposent, par échéance, de la manière suivante :

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Entre 1 et 5 ans 4	Plus de 5 ans (=2-3-4)
EN ACTIF CIRCULANT					
409	Fournisseurs débiteurs	85	85	0	0
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	15 490	15 490	0	0
416	Clients douteux ou litigieux	3 972	3 972	0	0
412	Créances sur acquéreurs	387	387	0	0
413/414/415/418	Autres créances clients	159	159	0	0
42	Personnel et comptes rattachés	10	10	0	0
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0	0
44	Etat et collectivités publiques	11 572	10 467	1 105	0
443	Opérations particulières	0	0	0	0
44 sauf 443	Autres (1)	11 572	10 467	1 105	0
45	Groupes, associés et opération de coopération	3 798	298	3 500	0
451	Groupe	0	0	0	0
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0	0	0	0
455	Associés - comptes courants	3 798	298	3 500	0
4562	Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0	0	0	0
46	Débiteurs divers	1 043	1 023	20	0
461	Opérations pour le compte de tiers	27	27	0	0
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 016	996	20	0
	Impôt différé actif				0
TOTAL II		36 518	31 893	4 625	0

Une provision pour dépréciation des créances est pratiquée selon la méthode au paragraphe 3.3.7 enregistrant la variation suivante sur l'exercice :

Nature	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 5	Montant à la fin de l'exercice 7
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 385	1 817	1 121	5 082
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	12	0	3	9
Autres créances	0	33	0	33
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Impot différé actif	0	0	0	0
TOTAL V	4 397	1 850	1 124	5 124

4.8. Composition du capital social

Au 31/12/2025, le capital social d'HABITAT Hauts-de-France se compose de 2.468 actions de valeur nominale 38 €.

4.9. Provisions

Les provisions se décomposent de la manière suivante :

Nature	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 5	Montant à la fin de l'exercice 7
PROVISIONS				
Pour litiges	188	15	45	159
Pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Pour pertes sur contrats	195	0	0	195
Pour pensions et obligations similaires	1 835	85	83	1 836
Pour gros entretien	5 166	1 244	1 683	4 728
Pour charges sur opérations immobilières	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 265	217	812	1 670
TOTAL II	9 649	1 561	2 623	8 588

Les modalités de la provision de gros entretien sont reprises au paragraphe 3.3.10

Les modalités de l'indemnité de départ à la retraite et prestations assimilées sont reprises au paragraphe 3.3.11

4.10. Emprunts, dettes financières et autres dettes

Les dettes financières peuvent être ventilées par échéance de la manière suivante :

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	18 363	658	2 884	14 821	0
163	Emprunts obligataires (1)	0	0	0	0	0
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 110 012	40 581	185 058	884 373	0
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	10 463	Non ventilable (3)			10 463
1654	Redevances location - accession	95	38	57	0	0
166	Participation des salariés aux résultats	0	0	0	0	0
1675	Emprunts participatifs (1)	0	0	0	0	0
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 051	87	346	618	0
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	2 000	0	0	2 000	0
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	10 002	10 002	0	0	0
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	15 206	15 206	0	0	0
16883	Intérêts compensateurs	113	59	44	9	0
	Intercos					
TOTAL I Dettes financières		1 167 305	66 631	188 389	912 285	0
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		0				
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0	0	0	0	0
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0	0	0	0	0
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	11 709	11 709	0	0	0
419	Clients créditeurs	3 596	3 596	0	0	0
42	Personnel et comptes rattachés	2 569	2 569	0	0	0
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 964	1 964	0	0	0
44	Etat et autres collectivités publiques	4 131	4 131	0	0	0
443	Opérations particulières	0	0	0	0	0
44 sauf 443	Autres	4 131	4 131	0	0	0
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0	0	0	0	0
451	Groupes	0	0	0	0	0
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0	0	0	0	0
455/4563/457	Associés	0	0	0	0	0
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0	0	0	0	0
46	Créditeurs divers	4 480	4 480	0	0	0
461	Opérations pour le compte de tiers	40	40	0	0	0
46 sauf 461	Autres dettes	4 440	4 440	0	0	0
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0	0	0	0	0
TOTAL II		28 448	28 448	0	0	0
487	Produits constatés d'avance	81	81	0	0	0
4871	Sur exploitation	81	81	0	0	0
4872	Sur vente de lots en cours	0	0	0	0	0
4878	Autres produits constatés d'avance	0	0	0	0	0
TOTAL III		81	81	0	0	0
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		1 195 834	95 160	188 389	912 285	0

RENVIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	75 166
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	34 592
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	0

5. Postes du compte de résultat

5.1. Ventilation du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires	2025.12	%	2024.12	%
Loyers	166 932	84%	158 633	84%
Production vendue de biens	9 764	5%	6 980	4%
Production vendue de services	474	0%	628	0%
Rabais, remises, ristournes accordées par l'entreprise		0%		0%
Récupération des charges locatives	22 056	11%	21 739	12%
Total	199 227	100%	187 980	100%

5.2. Autres produits d'exploitation

En K€	2025.12	2024.12
Autres produits	767	1 064
Production immobilisée	1 287	2 205
Production stockée	7 731	1 950
Subventions d'exploitation	432	90
Transferts de charges d'exploitation	350	349
Total	10 567	5 657

5.3. Charges externes

En K€	2025.12	2024.12
Achats études	12 412	6 586
Autres achats	52	788
Achats non stockés de matières et fournitures	4 317	4 344
Sous traitance générale	12 112	11 796
Redevances de credit bail	67	96
Locations et charges locatives	3 380	2 663
Entretien et réparations	22 617	24 369
Primes d'assurance	2 438	2 087
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	3 484	3 643
Publicité	577	571
Déplacements	678	617
Cotisations CGLLS	2 237	2 204
Frais postaux	786	819
Divers documentations	207	198
Services bancaires	145	126
Autres charges externes	611	589
Total	66 121	61 497

5.4. Charges de personnel

En K€	2025.12	2024.12
Salaires bruts	14 236	13 671
Charges sociales	6 217	5 663
Participations des salariés	1 077	996
Total	21 530	20 330

5.5. Dotations aux amortissements et provisions (hors écart acquisition)

Le montant des dotations aux amortissements et aux provisions figurant en résultat d'exploitation peut être détaillé de la manière suivante :

Variations nettes des amortissements et des dépréciations	2025.12	2024.12
Dotations aux amortissements d'exploitation	53 728	51 570
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	5 063	3 278
Reprise aux provisions et dépréciations d'exploitation	-3 103	-5 604
Total	55 688	49 244

5.6. Charges et produits financiers

L'élément principal constituant le résultat financier est la charge d'intérêt sur les emprunts souscrits pour la construction des logements locatifs sociaux.

(en K€)	2025.12	2024.12
Reprise sur provisions		
Autres produits de participation	8	8
Revenus des créances et VMP	2 617	2 847
Autres produits financiers	134	144
Total Produits financiers	2 760	2 999
Dotations aux provisions		
Intérêts et charges assimilés	-33 113	-34 096
Autres charges financières	-87	-105
Total Charges financières	-33 200	-34 201
Produits-Charges "financier"	-30 441	-31 202

5.7. Charges et produits exceptionnels

L'élément principal constituant le résultat exceptionnel est la vente de logements locatifs sociaux anciens

(en K€)	2025.12	2024.12
Produits excep. s/ exercices antérieurs	-	-
Produits cessions d'immobilisations cédées	11 407	11 489
Subv. invest. virées au résult. de l'ex.	3 239	2 676
Autres produits exceptionnels	10 353	6 708
Transfert de charges exceptionnelles		
Reprises exceptionnelles	730	906
Total Produits exceptionnels	25 729	21 779
Charges excep. s/ exercices antérieurs		
Valeurs nettes comptables sur immob cédées	-4 648	-5 379
Autres charges exceptionnelles	-2 813	-3 741
Dotations exceptionnelles	-227	-1 424
Total Charges exceptionnelles	- 7 688	- 10 544
Produits-Charges "exceptionnel"	18 041	11 234

6. Impôt sur les sociétés

6.1. Ventilation de l'imposition différée par nature

L'impôt différé passif porte sur le poste subvention d'investissement de la société HLI ne bénéficiant pas de l'exonération de son résultat sur le secteur d'intérêt général.

En K€	2024.12	Incidence résultat	Variation des cours de change	Variation de périmètre	Autres	2025.12
ID/Différences Temporaires	35	-8				27
ID/ Reclassement des subventions investissements	-3 703	-283				-3 985
Activation des reports déficitaires	-					-
Limitation des impôts différés						
Solde net d'impôt différé par nature	-3 668	-290	-	-	-	-3 958

6.2. Déficit fiscal non activés

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que :

- si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ;
- ou si leur récupération est probable par suite de l'existence d'un bénéfice imposable attendu dans un futur proche.

En ce qui concerne l'exercice 2025, il a été pris l'option de ne pas activer les déficits au 31 décembre.

6.3. Preuve d'impôt

	BASE	IS	Incidence
Résultat social	25 289 789		
Retraitements et éliminations	-290 242		
Amort écart acquisition	0		
Résultat des sociétés intégrées	24 999 546		
IS exigible	164 342		
crédit IS	0		
IS différé	290 242		
Base taxable	25 454 130	6 363 533	25,00%
Différences permanentes fiscales / sociales	6 578	1 645	0,01%
CICE	0	0	0,00%
Intégration fiscale	0	0	0,00%
Incidences des déficits reportables	0	0	0,00%
Charges et produits secteur réglementé non taxable	-24 803 341	-6 200 835	
Ecritures de conso sans incidence d'impôts	0	0	0,00%
Incidence taux	0	290 242	1,14%
IS comptabilisé		454 584	1,79%

7. Autres Informations

7.1. Effectif moyen

Au 31 Décembre 2025, l'effectif du Groupe HABITAT Hauts-de-France en équivalent temps plein est de 338 salariés contre 339 en 2024.

7.2. Transactions avec les parties liées

Aucune transaction n'est intervenue en 2025 avec les parties liées non consolidées.

7.3. Dirigeants

Les membres du Directoire sont rémunérés suivant une décision du Conseil de Surveillance.

7.4. Engagement Hors Bilan

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte	Libellé	Montant	N° de compte	Libellé	Montant
1	2		1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	54 137	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	9 107	8012	Octroi de prêts	0
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	39 397	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8025	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	44 330
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	19 768
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	24 562
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	
TOTAL		102 641	TOTAL		44 330

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	829	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0	TOTAL		0

