



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

Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré,
société à capital variable

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
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



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

Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable

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

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-88 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.



Avec Habitat Logement Immobilier (U.E.S.) S.A.C.C.V.

- **Personnes visées :**

Monsieur Dominique Aerts (Membre du Conseil de Surveillance de Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable et Censeur au Conseil de Surveillance de la société Habitat Logement Immobilier (U.E.S.) S.A.C.C.V.) ;

Monsieur Philippe Delahousse (Membre du Conseil de Surveillance de Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable et Vice-Président du Conseil de Surveillance de la société Habitat Logement Immobilier (U.E.S.) S.A.C.C.V.) ;

Monsieur Yves Marchadour (Membre du Conseil de Surveillance de Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable et membre du Conseil de Surveillance de la société Habitat Logement Immobilier (U.E.S.) S.A.C.C.V.) ;

Monsieur Christian Parent (Censeur au Conseil de Surveillance de Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable et censeur au Conseil de Surveillance de la société Habitat Logement Immobilier (U.E.S.) S.A.C.C.V.).

- **Nature et objet :**

Prestation de commercialisation par Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable pour la vente de biens immobiliers dont la société Habitat Logement Immobilier (U.E.S.) S.A.C.C.V. est propriétaire.

- **Modalités :**

Facturation de 2,05% H.T. du prix de vente TTC des immeubles vendus.

Aucun montant n'a été comptabilisé en produits au titre de l'exercice.



Avec Sorimmo S.A.S.

- **Personnes visées :**

Monsieur Dominique Aerts (Président du Conseil d'Administration de la société Sorimmo S.A.S. et membre du Conseil de Surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Philippe Delahousse (Administrateur de la société Sorimmo S.A.S. et membre du Conseil de Surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable).

- **Nature et objet :**

Souscription par la société Sorimmo S.A.S. d'une assurance individuelle accident pour les mandataires sociaux du groupe pour assurer la cohérence des garanties entre les différentes entités du groupe.

- **Modalités :**

Facturation à prix coûtant selon le nombre de mandataires concernés.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice s'élève à 5 022,29 € HT.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec les mandataires sociaux

- **Nature et objet :**

Au titre de la cessation de leur fonction de mandataire social, le mandataire bénéficie d'une indemnité de fin de mandat, quel que soit le motif de la cessation, hors faute lourde et démission.

- **Modalités :**

Le montant est égal à 1/10ème des indemnités de mandat perçues au cours des 12 derniers mois, par année d'ancienneté révolue dans le mandat, dans la limite de 20 ans d'ancienneté.

Applicable aux mandats en cours au 15/12/2022.

Aucun montant n'a été versé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes

de l'exercice clos le 31 décembre 2025



Avec Sorimmo S.A.S.

- **Personnes visées :**

Monsieur Dominique Aerts (Président du Conseil d'Administration de la société Sorimmo S.A.S. et membre du Conseil de Surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Philippe Delahousse (Administrateur de la société Sorimmo S.A.S. et membre du Conseil de Surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

- **Nature et objet :**

Organisation par la société Sorimmo S.A.S. des réunions du Comité Groupe afin d'assurer la cohérence de la stratégie, du développement et de la rémunération des mandataires sociaux entre les différentes entités du groupe (Comité stratégique, Comité d'engagement et Comité des rémunérations).

- **Modalités :**

Facturation à hauteur de 100 € HT par réunion à la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable par la société Sorimmo S.A.S.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice s'élève à 600 € HT.

- **Nature et objet :**

Organisation par la société Sorimmo S.A.S. de la réunion « transparence Banque de France » du groupe afin d'assurer la cohérence, vis-à-vis de la Banque de France et des principaux financeurs, de l'appréciation qu'ils peuvent faire sur la situation financière de chaque entité du groupe.

- **Modalités :**

Facturation à hauteur de 250 € HT par réunion à la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable par la société Sorimmo S.A.S.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice s'élève à 250 € HT.

Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable



Avec Habitat Hauts-de-France S.A. HLM

- **Personnes visées :**

Monsieur Dominique Aerts (Président du Conseil de Surveillance de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré et membre du Conseil de surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Jean-Michel Roussel (Membre du Conseil de Surveillance de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré et membre du Conseil de surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Philippe Delahousse (Membre du Conseil de Surveillance de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré et membre du Conseil de Surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Yves Marchadour (Membre du Conseil de Surveillance de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré et membre du Conseil de Surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Madame Sylvie Meignan (Censeur au Conseil de Surveillance de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré et membre du Conseil de Surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Armand Knapougel (Membre du Conseil de Surveillance de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré et censeur du Conseil de Surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Antoine Logie (Censeur du Conseil de Surveillance de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré et vice-président du Conseil de Surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Laurent Delattre (membre du Directoire de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré et membre du Directoire de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Christian Parent (Censeur au Conseil de Surveillance de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré et censeur au Conseil de surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable).



- Nature et objet :

Mise en œuvre par la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré de la « sécurisation HLM » au titre des opérations d'accession sociale à la propriété réalisées par la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable qui ne dispose pas de patrimoine locatif. Il s'agit de garanties d'assurance revente, de rachat et de relogement.

- Modalités :

Absence de sécurisation HLM réalisée.

Aucune charge n'a été comptabilisée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- Nature et objet :

Mise à disposition de personnel par la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré pour réaliser des états des lieux sur les logements vendus en PSLA, par la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable à l'aide de support informatique de type « tablette ».

- Modalités :

Facturation au barème forfaitaire brut utilisé par la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré pour ses propres états des lieux, majoré des charges sociales patronales et du remboursement des frais de déplacement sur la base du barème kilométrique fiscal.

Aucune charge n'a été comptabilisée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.



- Nature et objet :

Prestation de commercialisation par la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable pour la vente ou la location de biens immobiliers, propriété de la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré.

- Modalités :

Les modalités de facturation sont les suivantes :

- Jusqu'à 12 M€ de chiffre d'affaires : 2,05% HT du prix de vente TTC des immeubles vendus ;
- Au-delà de 12 M€ de chiffre d'affaires : 0,85% HT du prix de vente TTC des immeubles vendus ;
- Mise en location : 500 € HT par mise en location.

Le montant comptabilisé en produits au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 271 148,30 € HT.

- Nature et objet :

Prestations administratives de type accueil, secrétariat, comptabilité, fiscalité, juridique, ressources humaines, informatique, communication, etc... et mise à disposition de bureaux et de salles pour une surface évaluée à 87,72 m², avec participation aux frais de fonctionnement (eau, électricité, chauffage, téléphonie, affranchissement, etc...) facturées par la société Habitat Hauts-de-France E.S.H., Société anonyme d'habitations à Loyer Modéré à la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable.

- Modalités :

Facturation à compter du 1^{er} janvier 2022 (avenant) : 100 000 € HT par an

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 100 000 € HT.

Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025



Avec le Cottage Social des Flandres

- Personnes visées :

Monsieur Eric Baheux (Membre du directoire de Cottage Social des Flandres et Président du Directoire de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Laurent Delattre (Membre du Directoire de Cottage Social des Flandres et membre du Directoire la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Dominique Aerts (Membre du Conseil de Surveillance de Cottage Social des Flandres et Membre du Conseil de Surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable) ;

Monsieur Stéphane Ledez (Président du Conseil de Surveillance de Cottage Social des Flandres et Président du Conseil de Surveillance de la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable).

- Nature et objet :

Prestation de commercialisation par la société Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable pour la vente de biens immobiliers, propriété du Cottage Social des Flandres.

- Modalités :

Facturation de 2,05 % HT du prix de vente TTC des immeubles vendus.

Aucun produit n'a été comptabilisée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Valenciennes, le 6 mai 2026

KPMG S.A.

Christophe Carlier

Associé

Copronord-Habitat, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, société à capital variable

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025