

## **RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Présentation du rapport lors de l'Assemblée Générale annuelle concernant les Informations financières et juridiques

- 1- Informations relatives aux associés et à la coopérative**
- 2- Rapport sur le gouvernement d'entreprise**
- 3- Résultats de l'exercice 2022**
- 4- Autres informations présentées**
- 5- Résultat et affectation du Résultat**

## 1- INFORMATIONS RELATIVES AUX ASSOCIES ET A LA COOPERATIVE

### A. Modifications au sein du Conseil d'Administration

Consécutivement notamment aux délibérations prises par le Conseil d'Administration et aux résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 29-06-2021, les associés ont approuvé :

- La nomination des administrateurs ci-dessous :

Administrateurs	Fin du mandat	Observations
Nicolas BOUGEARD	Juin 2028	Renouvellement AG 2022
Kévin CUVILLIER	Juin 2028	Désignation par la Ville de Bezons en qualité de représentant permanent suite à la démission de Mme MENHAOUARA au CA du 12/10/2021
Philippe DOUCET	Juin 2028	Renouvellement AG 2022
Véronique LAUGIER	Juin 2028	Cooptée en remplacement de Mme DUBOURG, démissionnaire, au CA du 12/10/2021, Renouvellement AG 2022
Georges FRESNEAU	Juin 2028	Renouvellement AG 2022
Nadia METREF	Juin 2028	Renouvellement AG 2022
Frédéric RAGUENEAU	Juin 2028	Représentant permanent de « LES HABITATIONS POPULAIRES », Renouvellement AG 2022
Delphine VALENTIN	Juin 2028	Représentant permanent de « COOPIMMO », Renouvellement AG 2022
Marcel CARLIER	Juin 2023	Représentant des locataires
Daniel HOMMEAU	Juin 2023	Représentant des locataires
Stanislas JOBBE DUVAL	Juin 2026	Représentant permanent de « ACTION LOGEMENT IMMOBILIER »
Dominique LESPARRE	Juin 2026	
Nessrine MENHAOUARA	Juin 2028	Démission au CA du 12/10/2021 en qualité de représentante de la Ville de Bezons et cooptée en remplacement de Mme COLIN, démissionnaire, au CA du 12/10/2021 en qualité de partenaire socio-économique. Nommée Présidente à compter du 12/10/2021
Georges MOTHRON	Juin 2026	Représentant permanent de la Ville d'Argenteuil
Christian OURMIERES Rachid CHEKHAB	Juin 2026	Démission de M. OURMIERES actée par l'AG du 30/06/2022, remplacé par R. CHEKHAB en qualité de représentant des salariés.
Samuel BLONDEL	Juin 2026	Représentant permanent de la « Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Ile de France ». en remplacement de M. RICHIR, validé par l'AG du 29/06/2021
Christine ROBION	Juin 2026	
Vincent LOURIER	Juin 2027	Renouvellement AG 2021 Représentant permanent de « LES COOP'HLM DEVELOPPEMENT »

- Monsieur Dominique LEPARRE a assumé les fonctions de Président conformément à l'article 24 des statuts jusqu'au 12-10-2021, date à partir de laquelle Madame MENHAOURA assume les fonctions de Présidente.

## **B. Administration de la SCIC**

L'activité de la société est assurée par le Conseil d'Administration composé des 18 administrateurs ci-dessus, dont la Présidente, ainsi que par le Directeur Général, mandataire social. Le contrôle est quant à lui exercé par l'Assemblée Générale des Sociétaires.

Il est rappelé qu'aucune rémunération n'est versée aux membres du Conseil d'Administration, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, article R 422-1, à l'exception de la perception d'indemnités de frais de déplacement pour les réunions du Conseil d'Administration ou des Commissions (CALEOL et CAO) de la SCIC. Le remboursement des frais de déplacement s'effectue au bénéfice des seuls administrateurs présents aux séances et sur leur demande, pour un montant fixe et forfaitaire de 40 € par jour, acté lors de la séance du Conseil d'administration du 17 décembre 2015. Les censeurs peuvent bénéficier des dispositions relatives à l'indemnisation des Administrateurs pour les frais de déplacement, s'ils en font la demande (article 18.1., alinéa 3 des Statuts).

Les fonctions de Président et de Directeur Général sont dissociées.

**Monsieur Salah LOUNICI, directeur général depuis le 03 avril 2018, a été révoqué de ses fonctions lors du Conseil d'Administration du 03 février 2022.** Lors de sa séance du 03 février 2022, le Conseil d'Administration a procédé à la nomination de Monsieur François PERRIER en qualité de Directeur Général (de transition). Lors du **Conseil d'Administration du 11 juillet 2022, Monsieur François PERRIER est nommé Directeur Général de la Société, à compter du 04 août 2022 et pour une durée de 6 années.**

Il a les pouvoirs les plus étendus dans la limite de l'objet social. Il est secondé pour le pilotage de l'ensemble des opérations par un **Comité de Direction** qui se réunit au moins mensuellement dans lequel siègent les Directeurs fonctionnels et auxquels participe l'assistante de Direction Générale. Une **réunion de l'ensemble des responsables de services** est également organisée périodiquement pour favoriser la transversalité dans une volonté d'efficacité.

Chaque directeur et les responsables de service bénéficient d'une délégation de signatures permettant d'assurer leur mission dans une volonté d'efficacité et de réactivité. Les Directeurs bénéficient également en tant que de besoin d'une délégation de pouvoir afin de renforcer leur responsabilité et leur autonomie et permettre la continuité du service dans un souci d'efficacité.

Dans le cadre des obligations européennes, un DPO « Délégué à la Protection des Données Personnelles » a été nommé par le Directeur Général depuis le 26 mai 2018.

- **La Commission d'Appels d'Offres**

La SCIC AB Habitat est un organisme de droit privé, assurant des missions d'intérêt général, elle est par conséquent soumise aux règles de la commande publique pour la conclusion de ses contrats d'achats de prestations de service, fournitures ou travaux, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation (art.L433-1).

Le référentiel présenté lors de la séance du Conseil d'Administration du 20 octobre 2016 suite à la réforme du droit de la commande publique entrée en vigueur le 1er avril 2016 se poursuit en 2022. Ci-dessous rappelé :

Montant du projet d'achat	Sélection des candidats	Sélection de l'attributaire	Renvoi aux points du référentiel
< 25 000 € HT	Prescripteur de la commande	Selon seuils de délégation de signature applicables aux bons de commande	212
≥ 25 000 € et < 60 000 € HT	Prescripteur de la commande, sauf en cas de mise en concurrence avec publicité (application des règles en vigueur pour la tranche supérieure)	Selon seuils de délégation de signature applicables aux bons de commande	2113 (ou 2120, 2122 et 2124)
≥ 60 000 € et < 5 225 000 € HT	Procédure ouverte : DG	DG après avis commission ad'hoc travaux	2120, 2122 et 2124
	Procédure restreinte : DG après avis commission ad'hoc		
≥ 5 225 000 € HT	DG après avis commission d'appels d'offres	DG après avis commission d'appels d'offres	224, 225 / 229 / 2211 / 2213

La Commission d'Appels d'Offres est composée de 2 membres titulaires qui sont membres du Conseil d'Administration et 2 membres suppléants également désignés au sein du Conseil.

Cette Commission est présidée par le Directeur Général, assisté de la Direction financière et de la Direction prescriptrice.

Le représentant de la Direction Départementale de la Protection des Populations (D.D.P.P), des experts ou prestataires de la SCIC, compétents sur l'objet de la consultation, peuvent être invités à participer à une CAO et donner un avis consultatif.

Conformément à la réglementation effective au 01/10/2018, la coopérative AB Habitat s'est mise en conformité avec la mise en place de la dématérialisation totale des procédures de passation des marchés publics, ainsi que la publication des données essentielles relatives à l'attribution et à la modification des contrats d'un montant supérieur à 25 000 €.

- **Les commissaires aux comptes**

Les commissaires aux comptes suivants ont été nommés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 septembre 2020 pour une durée de six exercices :

- ✓ en qualité de commissaire(s) aux comptes titulaire(s) : Société RSM
- ✓ en qualité de commissaire(s) aux comptes suppléant(s) : Société FIDINTER

Leur mandat arrivera à terme à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

- **Capital au 31/12/2022 et fait coopératif**

Conformément à l'article 10 des statuts de la SCIC HLM « AB Habitat », le capital effectif doit être augmenté par souscription de parts sociales effectuée par les associés et sous réserve de l'agrément par le Conseil d'Administration des associés nouveaux.

Au cours de l'année 2022, 155 sociétaires ont été soumis à l'agrément par le Conseil d'Administration et 6 remboursements de parts ont été réalisés, consécutifs à des départs de salariés. Par conséquent à la clôture de l'exercice au 31/12/2022, le capital s'établit à 259 260 € contre 256 280 € en 2021 et se répartit comme suit.

2021	Nb de parts	Capital en €	%
Collectivités et EPCI	3 325	66 500	25,95%
Bailleurs sociaux	200	4 000	1,56%
Salariés	71	1 420	0,55%
Partenaires socio-économiques	8 265	165 300	64,50%
Usagers	953	19 060	7,44%
<b>Total</b>	<b>12 814</b>	<b>256 280</b>	<b>100%</b>

2022	Nb de parts	Capital en €	%
Collectivités et EPCI	3 325	66 500	25,65%
Bailleurs sociaux	200	4 000	1,54%
Salariés	106	2 120	0,82%
Partenaires socio-économiques	8 266	165 320	63,77%
Usagers	1 066	21 320	8,22%
<b>Total</b>	<b>12 963</b>	<b>259 260</b>	<b>100%</b>

## Le fait Coopératif

Depuis 2016, AB-Habitat est une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) de logements sociaux. Ses statuts placent l'utilisateur et non le capital au cœur du projet de la société. Les différents utilisateurs peuvent devenir membre (sociétaires) de la Coopérative, en acquérant une part sociale.

En tant que Coopérative de logements, AB-Habitat permet à ses utilisateurs de s'engager dans un projet collectif, offrant un parcours logement complet de la location à l'accession sociale à la propriété. Fidèle à l'esprit des fondateurs, les membres des Coopératives adhèrent à une éthique fondée sur l'honnêteté, la transparence, la responsabilité sociale et l'altruisme.

La présence des utilisateurs est prévue par les statuts de la Coopérative. Le principe est que tout utilisateur des services de la Coopérative soit également associé au capital social et puisse ainsi participer à l'Assemblée Générale de la Coopérative et voter dans son collège respectif.

Au sein de cette Assemblée, les sociétaires se répartissent en 5 collèges selon les droits de vote suivants :

- Utilisateurs (locataires, accédants à la propriété) : 10%
- Salariés : 10%
- Bailleurs sociaux : 20%
- Partenaires sociaux et économiques : 30%
- Collectivités publiques : 30%

### C. Modification des statuts

Pour mémoire, compte tenu des évolutions législatives et réglementaires, de l'adoption de statuts types par la Fédération « COOP'HLM », et en considération du contexte sanitaire et social résultant de

la COVID-19, il avait été nécessaire de procéder à une actualisation et à la modification des statuts de notre Coopérative, ce qui avait été fait lors de l'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2021.

## 2- RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Dans le cadre de l'article L.226-10-1 du Code du Commerce modifié par l'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017, il vous est présenté, conjointement au rapport de gestion, le rapport sur le gouvernement d'entreprise comportant les informations suivantes :

### A. Liste des mandats et fonctions exercées dans toutes sociétés par chacun des administrateurs de la société au cours de l'exercice écoulé.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 alinéa 4 du code de commerce, nous vous communiquons ci-dessous la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés, au cours de l'exercice écoulé, dans toutes sociétés par chacun des administrateurs de la coopérative.

#### Madame Nessrine MENHAOUARA Présidente

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur et Présidente du Conseil d'Administration depuis le 12-10-2021
Ville de Bezons	Collectivité Territoriale	Maire (depuis le 28.06.2020)
Conseil Départemental du Val d'Oise	Collectivité Territoriale	Conseillère Départementale
Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucle de Seine	Collectivité Territoriale	Vice-Présidente
Syndicat AZUR	Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) - SIVOM	Vice-Présidente

#### Remplacée par Monsieur Kévin CUVILLIER (CA 12/10/2021)

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur du Conseil d'Administration depuis le 12-10-2021 représentant permanent de la Ville de Bezons en remplacement de N. MENHAOUARA
Ville de Bezons	Collectivité Territoriale	Adjoint au Maire – représentant permanent

Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucle de Seine	Collectivité Territoriale	Conseiller Communautaire
Syndicat AZUR	Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) – SIVOM	Suppléant

#### Monsieur Dominique LEPARRE

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Président du Conseil d'Administration jusqu'au 12-10-2021 Administrateur depuis lors
Ville de Bezons	Collectivité Territoriale	Conseiller municipal

#### Monsieur Stanislas JOBBE-DUVAL

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur
Action Logement Immobilier	SASU	Représentant
ERIGERE	SA HLM (filiale ACTION LOGEMENT)	Directeur Général

#### Monsieur Nicolas BOUGEARD

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur
Ville d'Argenteuil	Collectivité Territoriale	Conseiller municipal
Conseil Départemental du Val d'Oise	Collectivité Territoriale	Conseiller Départemental
METROPOLE DU GRAND PARIS - Boucle Nord de Seine	Etablissement Public Territorial	Conseiller Territorial
SDIS 95	Etablissement Public Administratif Autonome	Administrateur

#### Monsieur Marcel CARLIER

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
--------	-----------------	------------------

AB-Habitat	SCIC	Administrateur
------------	------	----------------

#### Monsieur Daniel HOMMEAU

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur

#### Madame Delphine VALENTIN

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur
IDF HABITAT	SCIC	Directrice Générale
COOPIMMO	SCP	Représentante permanente
COOP'IVRY HABITAT	SCIC	Administratrice
CAP HABITAT	SAC	Membre du Directoire

#### Monsieur Philippe DOUCET

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur

#### Monsieur Samuel BLONDEL

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Représentant permanent de la CEIDF, administrateur
LOGIAL COOP	SCCI HLM	Représentant permanent de la CEIDF, administrateur
L'HABITATION CONFORTABLE	SA HLM	Représentant permanent de la CEIDF, administrateur
VALOPHIS SAREPA	SA HLM	Représentant permanent de la CEIDF, administrateur
AXIMO	SA HLM	Représentant permanent de la CEIDF, administrateur
LOGIAL OPH ALFORTVILLE	OPH	Administrateur en qualité de personnalité qualifiée pour la CEIDF

**Monsieur Georges FRESNEAU**

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur

**Madame Véronique LAUGIER**

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur
Ville d'Argenteuil	Collectivité Territoriale	Adjointe au Maire
METROPOLE DU GRAND PARIS - Boucle Nord de Seine	Etablissement Public Territorial	Conseillère Territoriale

**Monsieur Vincent LOURIER**

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur
Hlm Le Col	SCIC	Administrateur
Habitat Coopératif de Normandie	SCIC	Administrateur
Coopérative Foncière Francilienne	SAS	Administrateur
Coop'HLM Développement	SA d'Investissement à Capital Variable	Directeur Général
Axanis	SCIC	Administrateur
LE TOIT CHARENTAIS	SCIC	Administrateur

**Madame Nadia METREF**

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur
Val d'Oise Habitat	EPIC	Administrateur
Ville d'Argenteuil	Collectivité Territoriale	Conseillère municipale
Conseil Départemental du Val d'Oise	Collectivité Territoriale	Conseillère départementale
Maison Départementale des personnes handicapées	Groupement d'Intérêt Public	Membre titulaire

**Monsieur Georges MOTHRON**

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur - Représentant permanent de la Ville d'Argenteuil
Val d'Oise Habitat	EPIC	Administrateur
Ville d'Argenteuil	Collectivité Territoriale	Maire
Métropole du Grand Paris	EPCI	Conseiller Métropolitain
Boucle Nord de Seine	Etablissement Public Territorial	Conseiller Territorial

**Monsieur Christian OURMIERES (remplacé par Rachid CHEKHAB par cooptation)**

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur

**Rachid CHEKHAB, représentant les salariés**

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur

**Madame Christine ROBION**

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur

**Monsieur Frédéric RAGUENEAU**

Entité	Forme Juridique	Nature du mandat
AB-Habitat	SCIC	Administrateur
AORIF	Association	Administrateur
LOGIPOSTEL	SCIC	Administrateur
LA COOP FONCIERE FRANCILIENNE	SCIC	Secrétaire Général
Union Régionale (IDF) des Coopératives HLM	Démembrement Fédération Coop'HLM	Président
FNAR	Fédération	Administrateur
Habitations Populaires	SCIC	Directeur Général

## **B. Les conventions réglementées**

Elles se rapportent aux conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10% d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Au 31/12/2022, les conventions réglementées suivantes restent actives :

- La convention réglementée entre la Coopérative AB-Habitat et la Mairie d'Argenteuil représentée par Monsieur MOTHRON dans le cadre du portage de copropriétés en difficultés. Convention de transition portage copropriétés (CA du 17/05/21).
- La convention réglementée entre la Coopérative AB-Habitat et Coopimmo, représentée par Mme VALENTIN, administrateur de la Coopérative AB-Habitat, dans le cadre de l'opération SCCV Bois d'Aton à Courdimanche.

### **Nouvelles conventions réglementées**

Aucune nouvelle convention réglementée n'est intervenue sur l'année 2022.

## **C. Le tableau récapitulatif des délégations**

Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice.

Aucune délégation n'a été accordée par l'Assemblée Générale.

## **D. Dissociation des fonctions de Président et Directeur Général**

A l'occasion du premier rapport ou en cas de modification, le choix doit être fait de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L.225-51-1.

Les fonctions de Président et Directeur Général sont dissociées.

### **3- Résultats de l'exercice 2022**

#### **A. Faits caractéristiques de l'exercice**

Au 31 décembre 2022, la Coopérative exploite un patrimoine composé de 12 203 logements locatifs sociaux et 187 équivalents logements relatifs aux foyers soit un total de 12 390 logements.

Principaux faits marquants à AB Habitat en 2022 :

#### **Au niveau de la stratégie patrimoniale**

- Cessions de 7 pavillons (Jardins du Marais à Argenteuil).
- Réhabilitations en cours des opérations Hôtel Dieu (93 logements) et Auguste Renoir (117 logements) soit 210 logements au total.
- Création en cours de 2 logements supplémentaires sur l'opération Hôtel Dieu.
- Présentation en séance du Conseil d'Administration du 8 décembre 2022, des orientations du futur Plan Stratégique de Patrimoine (PSP 2023 - 2033) intégrant pour 205 M€, le coût des réhabilitations énergétiques, pour 112 M€, le coût des opérations en offres nouvelles, pour 6,1 M€, le coût prévisionnel des démolitions et pour 30 M€ le coût prévisionnel des opérations d'accession sociale à la propriété soit un investissement total de 353 M€ sur 10 ans. En parallèle, un stock de 132 logements sera mis en vente sur la période.
- Les projets de réhabilitations de Champagne à Argenteuil de 381 logements et Auguste Delaune à Bezons de 159 logements ont fait l'objet d'une présentation en Conseil d'Administration de décembre 2022 dont le prix de revient estimé serait respectivement de 19 M€ et 8,7 M€.
- Le montage du projet de 220 logements (LLS, LLI, accession sociale et commerce) du 29 et 33 Avenue du Château à Argenteuil, fait l'objet de recherches de financements ANRU et fonds friche, destinées à améliorer la projection financière de l'opération.

#### **Au niveau financier**

- Impact de la RLS de 3,7 M€ contre 3,5 M€ en 2021.
- Cotisations CGLLS 0,2 M€ contre 0,7 M€ en 2021.
- Ajustement de la provision pour risques et charges relative aux foyers (463 K€ à fin 2022). La provision, constituée initialement en 2021, porte sur le décalage entre les redevances antérieurement appelées auprès des gestionnaires par AB HABITAT et les montants qui auraient dû être réellement appelés.
- Travaux d'inventaire des stocks comptables relatifs aux projets antérieurs d'accession sociale à la propriété dont une partie en abandon de projets ayant été enregistrées en charges exceptionnelles.
- L'évolution du dossier de l'opération du 33 Avenue du Château à Argenteuil a conduit à reprendre la provision pour dépréciation de la construction et de constituer une provision pour risques et charges.

## Au niveau organisationnel

- L'organisation en place à la date du 31/12/2022 est la suivante :

L'organigramme est décomposé de la façon suivante

- o Direction Générale regroupant le service qualité/DPO/RSE, commerces / syndicats de copropriété et marchés.
- o Direction Secrétariat Général, affaires juridiques et tranquillité résidentielle.
- o Direction de la communication, vie coopérative et moyens généraux.
- o Direction de la proximité et des politiques sociales regroupant les 4 agences de proximité.
- o Direction des ressources humaines et des services supports regroupant le service informatique.
- o Direction du développement et du patrimoine.
- o Direction administrative et financière regroupant également le service quittancement et charges.

La Coopérative emploie 263 personnes, dont 38% au siège et annexes, 11% en agence et 51% en proximité. Le personnel est composé de 101 femmes et 162 hommes.

Tout au long de l'année 2022, la Gouvernance a poursuivi le positionnement d'AB Habitat en tant que bailleur social de référence sur les territoires d'Argenteuil et de Bezons ainsi que le développement de la SCIC HLM AB Habitat dans le cadre du projet coopératif.

La Coopérative AB Habitat intervient sur plusieurs périmètres :

- Bailleur social sur les territoires d'Argenteuil et de Bezons (logements, parkings et commerces).
- Accession à la propriété sur l'ensemble d'Ile de France avec une priorité aux communes historiques d'Argenteuil et Bezons.
- Gestion de SCCV (Société Civile de Construction Vente).
- Syndic de copropriétés.
- Portage de copropriétés en difficulté.
- Activités annexes (Gestion d'une chaufferie, propriétaires de foyers pour personnes âgées, location d'antennes).

Concernant les opérations d'accession sociale, il n'y a pas eu de livraison au cours de l'exercice. Pour rappel, 2 opérations ont été livrées en 2020 dont une en maîtrise d'ouvrage direct (Résidence Mathilde) et une en VEFA (Villa Zen).

L'avenant à la Convention de Garantie d'activité accession pour son actualisation au titre de 2022 fait état d'un encours SGA HLM de 10 000 euros et de fonds propres dédiés à la SGA HLM de 598 000 euros.

- **Ratios financiers**

en €	Année 2022	Année 2021	Année 2020	Année 2019	Année 2018
Marge sur accession	194 109,11	220 838,59	- 34 434,90	- 27 809,42	147 773,41
Marge sur pêts				-	-
Marge sur locatif	35 837 207,57	35 589 353,97	36 469 371,52	36 411 954,60	38 709 729,67
Production diverse	504 070,23	1 013 354,99	774 168,83	786 613,16	548 304,23
Marge brute Totale	36 535 386,91	36 823 547,55	37 208 704,45	37 170 758,34	39 405 807,31
Consommation de l'exercice en p	- 23 254 755,36	- 21 930 315,78	- 21 739 496,33	- 21 493 322,03	- 25 602 808,08
Valeur Ajoutée	13 280 631,55	14 893 231,77	15 469 209,12	15 677 436,31	13 802 999,23
Salaires, charges et taxes (NR)	- 12 592 907,05	- 12 155 062,64	- 11 670 011,48	- 13 204 065,86	- 13 597 158,84
Excedent Brut d'Exploitation	687 724,50	2 738 169,13	3 799 197,64	2 473 370,45	205 840,39
Autofinancement courant HLM	5 535 368,46	8 962 579,47	8 176 424,96	6 881 539,25	3 485 719,24
Produits exceptionnels	895 044,88	4 010 577,61	2 947 235,86	3 043 522,62	2 017 474,51
Charges exceptionnelles	- 1 570 926,88	- 4 280 327,75	- 915 045,66	- 1 872 447,33	- 2 397 842,25
Participation Intéressement	- 178 000,00	- 192 000,09	- 260 000,02	- 236 035,17	- 259 278,03
Autofinancement net HLM	4 681 486,46	8 500 829,24	9 948 615,14	7 816 579,37	2 846 073,47

### La marge sur accession

- Elle correspond à la marge sur le prix de revient des opérations en accession sociale.

### La marge sur locatif

- Elle correspond aux produits locatifs déduits des dotations, des intérêts et des charges récupérables.
- Cette marge est en légère augmentation de 248 K€ par rapport à 2021 bien qu'elle ait été diminuée en 2022 par la hausse des charges d'intérêts d'environ 1,8 M€ par rapport à l'exercice précédent.

### La Valeur Ajoutée

- Cette notion mesure la richesse créée par l'entreprise au cours de l'exercice. Il s'agit de l'écart entre la valeur de production et celles des achats, et consommation en provenance de tiers.
- La valeur ajoutée est en baisse par rapport à 2021 de 1,6 M€. Cette baisse est principalement due à l'augmentation des dépenses d'entretien et de gros entretien consacrées en 2022 pour lutter contre la vacance mais également aux dépenses relatives à la taxe foncière.

**L'Excédent Brut d'Exploitation (EBE)** exprime la rentabilité dégagée par l'activité de la Coopérative hors frais financiers et hors dotations et exceptionnels.

On note une diminution de l'Excédent Brut d'Exploitation de 2 M€ par rapport à 2021, cette diminution est liée principalement aux éléments précisés sur la marge locative et la valeur ajoutée.

### B. Montant des dépenses somptuaires

La coopérative n'enregistre pas de dépenses somptuaires dans le cadre de ses activités.

### C. Distribution de dividendes

Les statuts de la coopérative ne prévoient pas la distribution de dividendes.

## 4- Autres informations présentées

### A. Information sur les délais de paiement des dettes fournisseurs et clients

#### Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice 2022 dont le terme est échu

	Article D. 441 I.- 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (à titre indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombre de factures concernées	NC	905	1954	1129	1669	5 657
Montant total des factures concernées (TTC)	NC	1 385 052	4 207 619	2 574 979	2 034 930	10 202 581
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	NC	1,47%	4,46%	2,73%	2,16%	10,82%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures exclues	0					
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)	0					
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : <i>Dates comptables et délais de 30 jours</i> - Délais légaux : <i>(préciser)</i>					

#### Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice 2022 dont le terme est échu

Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu	
Conformément à la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent dans le tableau ci-dessous, n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privée.	

### Cession et prise de participations

La société a souscrit des parts en 2022 auprès du Crédit Coopératif pour un montant de 152,50 euros.

### B. Recherche et développement

Néant

### C. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Suite au contrôle opéré par l'ANCOLS qui s'est déroulé du 07 décembre 2021 au 15 juin 2022, un rapport définitif a été communiqué à la SCIC HLM AB-HABITAT sous le n° 2021-025 en date du 13 février 2023 faisant état d'un certain nombre d'observations et d'irrégularités.

Suite à la nomination de la Présidente et l'arrivée d'un nouveau Directeur Général, un nouveau projet d'avenir est en préparation. Ce projet reprend les éléments de feuille de route de la Gouvernance :

- Rétablir la qualité de service aux locataires au travers d'une démarche qualité.

- Développer de nouveaux outils pour répondre à la réclamation locative, la gestion de la demande et à la gestion des états des lieux.
- Redresser la situation financière de la SCIC (dont réduction de la vacance) et finaliser la mise en place des logiciels métier.
- Construire un plan de lutte contre la vacance locative.
- Mettre en place les procédures d'attribution de logement en conformité avec les nouvelles règles des établissements publics de coopérations intercommunales.
- Construire un nouveau plan stratégique de patrimoine en prenant en compte les enjeux énergétiques du parc.
- Consolider et accompagner la réorganisation des services et de la proximité.
- Proposer un projet d'organisation cible.
- Mettre en place un contrôle interne et mettre en place les procédures et leur contrôle.
- Mise en place d'un outil de montage d'opération et des tableaux de bords de suivi des opérations.
- Développement d'une stratégie de gestion du handicap avec la mise en place d'une commission AD'HOC.

Plusieurs audits ont été réalisés afin d'évaluer la situation de la SCIC en début d'année 2022, nous citerons entre autres :

- Un audit financier réalisé par le cabinet MAZARS.
- Un audit organisationnel réalisé par le cabinet LMDL.
- Un audit sur la gestion des dispositifs de dégrèvements TFPB réalisé par HQA Solutions.

Un plan d'action partagé sera mis en œuvre progressivement pour répondre à ces enjeux. Pour accompagner ces mesures, les remplacements et recrutements de collaborateurs sont en cours. Le plan de formation sera adapté en conséquence. Dans un climat apaisé, nos équipes sont mobilisées pour atteindre ces nouveaux objectifs en pleine collaboration avec la Gouvernance et les Collectivités.

#### **D. Evènements postérieurs à la clôture**

Il a été présenté au Conseil d'Administration du 24 mars 2022 un projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS) période 2019 – 2025 qui tient compte de modifications souhaitées par la ville d'Argenteuil sur le développement équilibré de son territoire.

Le taux du livret A, sur lequel une majeure partie de nos financements sont indexés, a été augmenté en février 2022, passant de 0,5% à 1% puis à 2% à partir d'août 2022 et enfin à 3% depuis février 2023. Ce même taux pourrait subir une nouvelle hausse au 15 juillet prochain impactant directement les charges d'intérêts sur les emprunts souscrits par la société.

Quant au coût de l'énergie, il connaît depuis de nombreux mois une hausse très significative, renforcée notamment par le conflit en Ukraine ayant pour effet une augmentation de la quittance des clients locataires d'AB HABITAT. Des ajustements de provisions pour charges notamment sur le poste chauffage seront à réaliser courant 2022.

Sur le volet organisationnel, Il a été décidé de renforcer le contrôle interne avec la création d'un poste, pourvu depuis le début de l'année 2023.

## **5- Résultat et affectation du Résultat**

### **A. Présentation des comptes annuels**

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément à l'arrêté du 7 octobre 2015 pris conjointement par le Ministère du logement de l'égalité des territoires et de la ruralité, le Ministère des finances et comptes publics et le Ministère de l'intérieur homologuant la nouvelle instruction comptable applicable aux organismes HLM et notamment aux annexes 1 et 3 (plan de comptes, documents annuels et états financiers des sociétés d'HLM).

Ils sont établis selon les règles et méthodes comptables telles qu'indiquées dans l'annexe littéraire et comptable.

L'arrêté du 22 mars 2022 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privé, donne l'obligation à partir de l'exercice 2021, d'indiquer notamment dans le bilan et compte de résultat, le résultat relevant des activités SIEG et hors SIEG (Service d'Intérêt Economique Général).

### **B. Examen des comptes annuels**

Ce chapitre décrira l'analyse des comptes annuels.

- L'exercice clos au 31 décembre 2022 affiche un résultat bénéficiaire de 1 611 K€ en nette augmentation par rapport à 2021 (- 3 087 K€).
- L'autofinancement net HLM de l'exercice clos au 31 décembre 2022 est de 4 681 K€ en diminution par rapport à 2021 (8 501 K€).

**BILAN - ACTIF**

Annexe I - Fiche n°1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			Exercice 2021	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>456 876,72</b>	<b>406 404,06</b>
201	Frais d'établissement	857 277,15	828 208,66	29 068,49		125 061,99
2082-2083-2094-2095	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 196 915,95	1 700 107,72	427 808,23		280 342,06
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>578 727 633,80</b>	<b>590 998 670,90</b>
2111	Terrains nus	449 545,84	0,00	449 545,84		449 545,84
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	101 379 697,67	0,00	101 379 697,67		100 736 989,93
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	777 584 536,80	314 108 883,29	463 477 653,51		475 032 122,00
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	4 629 979,47	2 967 282,92	1 662 696,55		1 745 871,59
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	14 684 306,72	3 486 294,81	11 199 011,91		11 448 847,56
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	8 653 730,72	8 094 702,60	559 028,12		655 713,98
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. affectation, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>35 840 458,40</b>	<b>29 963 989,03</b>
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	35 840 458,40	0,00	35 840 458,40		29 963 989,03
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>126 927,71</b>	<b>88 354,87</b>
261-266-2675-2676	Participations - Appoints, avances	4 800,00	800,00	4 000,00		4 000,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782-2786	Prêts pour acquisition et aux SOCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	122 927,71	0,00	122 927,71		84 354,87
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>966 404 176,51</b>	<b>331 282 280,00</b>	<b>635 121 896,51</b>	<b>616 151 896,51</b>	<b>620 556 416,93</b>
<b>3 (voir du 319, 339, 359)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>12 899 246,34</b>	<b>13 317 630,56</b>
31	Terrains à aménager	111 487,15	0,00	111 487,15		111 487,15
33	Immeubles en cours	3 676 981,40	0,00	3 676 981,40		5 075 880,02
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	2 053 594,39	438 143,10	1 615 451,29		687 024,27
358	Temporairement loués	7 494 325,50	0,00	7 494 325,50		7 443 239,11
37	Imm. eq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>409</b>	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>35 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 000,00</b>	<b>35 000,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>14 814 052,06</b>	<b>13 280 026,03</b>
	Créances clients et comptes attachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 197 084,25	0,00	7 197 084,25		6 656 213,34
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	67 622,62	18 851,73	48 770,89		39 866,45
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 687 124,53	5 790 941,93	887 182,60		342 216,94
418	Produits non encore facturés	3 406 457,51	0,00	3 406 457,51		2 909 873,35
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 626 308,36	0,00	1 626 308,36		1 454 007,01
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 648 248,94	0,00	1 648 248,94		1 847 848,94
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>8 282 569,82</b>	<b>9 304 781,73</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	497 328,75	247 492,54	249 836,21		164 375,41
451-458	Groupe, Associés-opérat., filiales en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	9 543 230,30	1 510 494,69	8 032 735,61		9 140 406,32
<b>60</b>	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>38 367 135,69</b>	<b>17 904 915,79</b>
511	Valeur à recouvrement	0,00	0,00	0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	38 367 135,69	0,00	38 367 135,69		17 904 915,79
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>486</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>82 411 927,39</b>	<b>8 014 823,99</b>	<b>74 397 003,40</b>	<b>74 397 003,40</b>	<b>63 777 354,16</b>
<b>481</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>833 324,36</b>	<b>0,00</b>	<b>833 324,36</b>	<b>833 324,36</b>	<b>961 313,31</b>
<b>169</b>	<b>Primes de remboursement des obligations</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>476</b>	<b>Différences de conversion Actif</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1 029 849 428,28</b>	<b>339 297 203,99</b>	<b>690 552 224,27</b>	<b>690 382 224,27</b>	<b>676 296 086,34</b>
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

**BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT**

Annexe I - Fiche n°2

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5	
		DETAL 3	TOTAUX PARTIELS 4		
C A P I T A L P R O P R I E T E S	<b>CAPITAUX ET RESERVES</b>		<b>21 117 577,45</b>	<b>21 114 597,45</b>	
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	290 200,00	290 200,00	
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00	0,00	
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00	0,00	
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00	0,00	
	105	Ecart de réévaluation	0,00	0,00	
	106	Reserves :			
	1061	Reserve légale	235 700,00	235 700,00	
	1063	Reserves statutaires ou contractuelles	9 190 637,24	9 190 637,24	
	10685	Reserves sur créances immobilières	11 431 900,21	11 431 900,21	
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10688	Reserves diverses	0,00	0,00	
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	11	Report à nouveau (a)	170 272 196,73	170 272 196,73	173 390 529,77
	12	Resultat de l'exercice (a)	16 916 676,75	16 916 676,75	(3 087 413,04)
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 727 247,66		(3 341 335,21)
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut		
Insc. au résultat					
		130 054 000,00	67 457 667,89		
		71 196 690,00	71 196 000,00	74 981 404,18	
14	PROVISIONS REGLEMENTAIRES		0,00	0,00	
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	
146	Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00	
		(b)	264 197 043,33	266 368 196,26	
P R O V. I S I O N S	<b>PROVISIONS</b>		<b>14 096 879,89</b>	<b>11 652 103,94</b>	
	151	Provisions pour risques	1 207 230,39	2 357 957,94	
	1572	Provision pour gros entretien	5 202 283,00	5 300 100,00	
	153-158	Autres provisions pour charges	7 686 366,50	3 995 046,00	
		(b)	14 096 879,89	11 652 103,94	
D E T T E S	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		<b>387 853 996,48</b>	<b>379 145 066,51</b>	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	11 217 661,06	12 844 028,94	
	163	Emprunts obligataires	0,00	0,00	
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		369 064 735,82	
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	263 186 490,58	235 206 296,83	
	1642	C.G.L.L.S	0,00	0,00	
	1647	Prêts de fin-casse des prêts HLM	38 152,34	121 700,06	
	1648	Autres établissements de crédit	85 841 112,90	109 828 146,65	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		4 709 485,94	
	1651	Dépôts de garantie des locataires	4 528 667,62	4 321 380,43	
	1654	Redevances (location-accessions)	180 476,32	108 191,50	
	1658	Autres dépôts	320,00	320,00	
	166-1673-1674-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		2 862 013,96	
	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	20 565,91	41 131,84	
	1675	Emprunts participatifs	0,00	0,00	
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00	0,00	
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00	0,00	
	168	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00	
	17	Dettes attachées à des participations	0,00	0,00	
	17	Concours bancaires courants	207 241,50	14 997 163,81	
	1688 (sauf 16883) -1716-1748 -1780-1811	Intérêts courus	2 634 206,25	1 618 709,45	
	16883	Intérêts compensateurs	0,00	0,00	
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectataires		0,00	
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00	0,00	
	2291-2292	Autres droits	0,00	0,00	
	419	Clients créditeurs		2 115 627,47	
	4196	Locataires - Excédents d'acomptes	2 028 596,52	926 018,28	
Autres 419	Autres	87 030,95	22 509,00		
			9 482 730,27		
401403-1408-14088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		5 628 896,95		
402-403-408-4088 partiel	Fournisseurs	7 072 706,93	3 836 403,44		
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
	Dettes fiscales, sociales et autres	2 406 943,34	1 786 452,61		
	DETTES DIVERSES		12 634 006,23		
404405-4054-4058 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		3 476 793,86		
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	4 548 736,02	0,00		
4063	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00		
	Autres dettes :		0,00		
4063	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00		
451-454-458	Groupes-Associés-opérations liées en commun et en G.L.E	0,00	0,00		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	264 604,91	208 326,65		
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
465-467-46 (sauf 461 et 4657)	Autres	7 820 663,30	7 806 219,69		
	Produits constatés d'avance		0,00		
4671-4676	Au titre de liquidation et autres	0,00	0,00		
4672	Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00		
4673	Rémunération des frais de gestion PAP	0,00	0,00		
		(b)	412 086 290,45		
		(IV)	0,00		
477	Différence de conversion Passif		0,00		
			0,00		
	<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>690 382 234,27</b>	<b>690 382 234,27</b>	<b>675 295 096,24</b>	

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.

(1) Dont plus d'un an.

(2) Dont à moins d'un an.

## COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Annexe I - Fiche n°3

N° de compte	CHARGES	Exercice 2022			Exercice 2021
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>83 987 854,88</b>	<b>81 829 064,83</b>
	<b>CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>36 192 976,37</b>	<b>29 216 473,76</b>
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :				
60	Terrains		0,00	0,00	0,00
601	Approvisionnements	0,00	4 360,02	4 360,02	0,00
607	Approvisionnements		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immobilies acquies par rachat de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	49 759,29
604-605-606 (net de 6094-6095 et 6096)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		287 696,41	287 696,41	1 068 054,31
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	11 103 022,82	633 914,27	11 736 937,09	11 900 928,41
61-62	Services extérieurs :				
611	Souciérances générales (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 374 336,37	771 971,87	4 146 308,24	4 225 569,88
6151	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers locatifs	0,00	907 696,36	907 696,36	862 695,10
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	62 614,25	5 664 590,00	5 727 404,25	4 955 547,88
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	0,00	585 108,41	585 108,41	474 943,47
612	Redevances de crédit bail et loyers des locaux à long terme		0,00	0,00	0,00
616	Primes d'assurances	0,00	1 183 717,43	1 183 717,43	1 062 964,31
621	Personnel extérieur à la société	0,00	65 250,00	65 250,00	16 182,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	74 614,07	1 303 436,90	1 378 050,97	685 001,93
623	Publicité, publications, relations publiques		174 156,27	174 156,27	183 864,73
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	46 603,57	46 603,57	13 947,41
6285	Redevances	0,00	407 808,46	407 808,46	829 771,51
62	Autres comptes 61 et 62	885 243,99	2 596 492,86	3 481 736,87	2 866 932,53
63	Impôts, taxes et versements assimilés			<b>12 913 994,96</b>	<b>12 954 879,24</b>
631-633	Sur rémunérations	161 020,98	790 483,70	951 504,68	961 489,33
6312	Taxes foncières	0,00	8 969 887,36	8 969 887,36	9 307 031,87
63	Autres 635-637	3 052 963,32	69 609,54	3 122 572,86	1 646 355,94
64	Charges de personnel			<b>14 301 746,86</b>	<b>13 834 618,96</b>
641-6401	Salaires et traitements	1 875 743,09	8 041 697,36	9 917 440,47	9 147 573,77
645-647-6485	Charges sociales	593 579,61	3 790 755,97	4 384 335,58	4 367 037,19
601	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			<b>26 876 130,46</b>	<b>26 894 919,79</b>
6011-6012-6015-6017	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
60111 sauf 601118, 601122 à 601124 sauf 60112315, 6011235, 60112415 et 6011245	Immobilisations locatives		21 243 178,72	21 243 178,72	20 637 428,11
6012	Autres immobilisations		689 481,88	689 481,88	775 815,74
6016	Charges d'exploitation à répartir		37 696,26	37 696,26	44 583,36
60173	Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00	0,00
60174	Dépréciation des stocks et en-cours		146 630,92	146 630,92	59 601,81
6015	Dépréciation des créances		1 774 790,90	1 774 790,90	2 622 195,32
60157	Dotations aux provisions :				
6015	Provisions pour gros entretien		2 104 283,00	2 104 283,00	1 751 700,00
6015	Autres provisions		80 179,37	80 179,37	803 589,86
65 (sauf 655)	Autres charges			<b>893 037,11</b>	<b>328 189,28</b>
654	Pertes sur créances incouvrables		593 030,10	593 030,10	328 189,28
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	7,01	7,01	0,00
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	8,88
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>8 258 979,88</b>	<b>3 503 214,29</b>
606	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	3 480,14
	<b>Charges d'intérêts (2) :</b>				
601121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relatifs et avances		313 391,89	313 391,89	
601122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		4 528 447,83	4 528 447,83	3 062 097,92
601123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
601124	Intérêts de préfinancements concédables		0,00	0,00	0,00
60114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		66 289,36	66 289,36	70 258,93
60115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
601	Intérêts sur autres opérations		348 890,00	348 890,00	347 246,41
607	Charges nettes sur cessations de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
604-605-606-608	Autres charges financières		0,00	0,00	130,89
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>7 818 622,84</b>	<b>11 711 673,26</b>
671	Sur opérations de gestion		140 573,86	140 573,86	45 471,11
	<b>Sur opérations en capital :</b>				
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut		1 798 090,86	1 798 090,86	0,00
678	Autres		1 430 353,03	1 430 353,03	4 234 856,64
607	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6071-6076	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	4 248 604,50
6072	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6075	Dotations sur provisions		4 248 604,50	4 248 604,50	3 182 141,00
	<b>PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS</b>		<b>178 000,00</b>	<b>178 000,00</b>	<b>191 000,00</b>
691	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		<b>8,88</b>	<b>8,88</b>	<b>8,88</b>
695	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>21 183 368,86</b>	<b>78 880 117,86</b>	<b>87 043 486,86</b>	<b>87 235 342,26</b>
	<b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>			<b>1 618 676,75</b>	<b>8,88</b>
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			<b>1 727 247,66</b>	
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>88 662 163,61</b>	<b>87 235 342,26</b>
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

## COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Annexe I - Fiche n°4

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>87 657 824,00</b>	<b>86 240 861,53</b>
70 (net de 709)	<b>Produits des activités</b>		<b>79 717 585,37</b>	<b>76 655 974,74</b>
7011	Ventes de terrains lots	0,00		0,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		486 540,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	20 381 548,23		18 172 010,67
704	<b>Loyers :</b>			
7041	Loyers des logements non conventionnés	457 982,15		520 361,80
7043	Loyers des logements conventionnés	50 170 331,55		48 630 551,61
7042	Suppléments de loyers	324 185,41		37 317,89
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	817 183,08		927 868,84
7047	Logements en location - accession et accession invendus	258 544,29		262 097,49
7044-7045-7048	Autres	7 046 542,43		6 958 697,45
706	<b>Prestations de services :</b>			
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00
70631	Sociétés sous égide	0,00		0,00
70632-70636	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00
7065	Syndic de copropriété	287 930,28		470 066,04
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	66 666,67		66 666,67
70671	Gestion des S.C.I.C	0,00		0,00
70672	Gestion des prêts	0,00		0,00
7068	Autres prestations de services	11 441,28		11 441,28
708	<b>Produits des activités annexes :</b>			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00
Autres 708	Autres	(124 930,00)		125 039,00
71	<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>281 540,89</b>	<b>659 873,63</b>
7133	Immeubles en cours	230 501,56		1 017 154,56
7136	Immeubles achevés	50 939,03		(357 210,93)
72	<b>Production immobilisée</b>		<b>262 962,00</b>	<b>340 146,00</b>
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	262 962,00		340 146,00
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>150 457,97</b>	<b>11 376,40</b>
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation diverses	150 457,97		11 376,40
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00
781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>5 656 259,97</b>	<b>6 235 513,56</b>
78157	Provisions pour gros entretien	2 211 100,00		2 651 000,00
78174	Dépréciations de créances	1 652 570,53		1 554 265,76
Autres 781	Autres reprises	1 792 589,44		2 030 247,76
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>1 277 603,56</b>	<b>1 277 603,56</b>	<b>1 778 157,76</b>
751-754-756	<b>Autres produits</b>	<b>311 354,52</b>	<b>311 354,52</b>	<b>546 509,49</b>
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
76	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>457 148,19</b>	<b>195 189,65</b>
761	<b>De participations (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7611	Revenus des actions	0,00		0,00
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00		0,00
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
765-766-768	Autres (2)	457 148,19	457 148,19	26 410,43
766	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00		166 779,23
766	Transfert de charges financières	0,00		0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00		0,00
77	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>10 839 210,66</b>	<b>7 712 967,95</b>
771	Sur opérations de gestion	371 549,80	371 549,80	783 261,96
775	Sur opérations en capital		<b>5 918 756,26</b>	<b>6 926 826,00</b>
777	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 610 701,23		0,00
778	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	3 794 859,95		3 701 510,37
Autres	Autres	523 196,08		3 227 315,63
777	Reprises sur dépréciations et provisions	4 246 504,50	4 246 504,50	0,00
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>96 654 162,75</b>	<b>96 654 162,75</b>	<b>94 147 929,22</b>
			0,00	3 087 413,04
	dont dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00	3 341 335,21
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>96 654 162,75</b>	<b>97 235 342,26</b>
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

**2C- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM (R423-70 du CCH)**

 Annexe II  
Fiche n°2

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	9 948 615,14	8 500 829,24	4 681 486,46	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	174 195,26	28 410,43	457 148,19	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	74 138 528,47	76 668 974,74	79 717 585,37	
d) Charges récupérées (comptes 703)	17 805 998,93	18 172 010,67	20 381 648,23	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	56 506 724,80	58 525 374,50	59 793 085,33	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	17,61%	14,53%	7,83%	13,32%

Le ratio d'autofinancement constitue un dispositif d'alerte sur la situation financière des organismes HLM depuis la parution du décret n°2014 -1151 du 7 octobre 2014 qui impose de présenter ce ratio dans le rapport de gestion.

Lorsque le ratio de l'autofinancement est inférieur ou égal à 0% ou lorsque la moyenne des ratios annuels des trois derniers exercices est inférieure ou égal à 3%, le Conseil d'Administration délibère sur les causes de cette situation et s'il y a lieu sur des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la Coopérative de manière pérenne.

**Le résultat 2022 de 1 611 K€ se décompose ainsi :**

**Total des charges de 97 043 K€** en baisse par rapport à 2021 (97 235 K€)

**Total des produits de 98 654 K€** en hausse par rapport à 2021 (94 148 K€)

### Evolution du résultat et de l'autofinancement net HLM depuis 2018

en K€	Année 2022	Année 2021	Année 2020	Année 2019	Année 2018
Résultat	1 611	- 3 087	2 995	5 726	1 279
Autofinancement net HLM	4 681	8 501	9 949	7 817	2 846

### Rappel du contexte 2022

Ce résultat s'inscrit dans un contexte 2022 toujours contraint au niveau budgétaire qui ampute une partie des recettes des organismes de logements sociaux au travers de la Réduction de Loyer de Solidarité principalement mais aussi en raison de l'augmentation du taux du livret sur lequel la majorité des emprunts contractés est indexée.

Au 31/12/2022, la RLS pèse pour 3,7 M€ pour la Coopérative, compensée par un rallongement de la dette opérée en 2019, ce qui a permis de diminuer les annuités de manière significative.

Par ailleurs, le résultat net bénéficiaire 2022 de 1 611 K€ contrairement à celui de 2021 qui était négatif (- 3 047) retrouve une situation positive.

Le résultat net est composé de 3 résultats :

en K€	Année 2022	Année 2021	Année 2020	Année 2019	Année 2018
Résultat d'exploitation	3 670	4 412	818	4 304	382
Résultat financier	- 4 802	- 3 308	- 3 576	- 3 715	- 3 316
Résultat exceptionnel	2 921	3 999	6 013	5 373	5 236
Intéressement	- 178	- 192	260	236	259
<b>Résultat</b>	<b>1 611</b>	<b>3 087</b>	<b>2 995</b>	<b>5 726</b>	<b>1 279</b>

- **Résultat d'exploitation** : Il exprime le résultat réalisé par la Coopérative aux travers de ses activités habituelles.
- **Résultat financier** : Il exprime le résultat réalisé par la Coopérative en raison de sa situation financière et des choix effectués en matière de financement.
- **Résultat exceptionnel** : Il exprime le résultat réalisé par la Coopérative en raison des événements non récurrents qui ont pris naissance au cours de l'exercice considéré et qui n'ont pas vocation à se reproduire ou dont la reproduction est incertaine.

Un résultat d'exploitation positif, soit 3,67 M€ est en diminution par rapport à 2021 (4,4 M€).

Un résultat financier négatif, il s'établit à - 4,8 M€, en diminution par rapport à 2021 (-3,3 M€).

Un résultat exceptionnel positif, il s'établit à 2,9 M€ en augmentation par rapport à 2021 (-4 M€).

**Le résultat d'exploitation est** en diminution et s'établit à 3,67 M€ qui s'explique principalement par :

- L'augmentation des produits des activités pour 3,0 M€.
- La diminution des reprises de provisions et dépréciations de créances pour 0,6 M€.
- La diminution des transferts de charges pour 0,5 M€.
- La diminution de la production stockée pour 0,4 M€.
- L'augmentation des consommations en provenance de tiers pour 0,9 M€.
- L'augmentation des impôts et taxes pour 0,9 M€.
- L'augmentation des charges de personnel pour 0,8 M€.

**Le résultat financier** s'établit à - 4,8 M€.

- Ce résultat est consécutif aux augmentations successives du taux du Livret A sur lequel la majeure partie des emprunts contracté est indexée.

**Le résultat exceptionnel** s'établit à 2,9 M€.

Le résultat exceptionnel progresse de 6,9 M€ par rapport à l'exercice précédent, la principale raison porte sur les provisions de 2021 à hauteur de 7,4 M€ enregistrées au titre de l'opération du 33 avenue du château à Argenteuil.

La reprise de la provision 2022 pour dépréciation d'actif de cette même opération (4,2 M€) a fait l'objet en parallèle, d'une dotation aux provisions pour risques et charges, enregistrée sur ce même exercice et par conséquent, sans incidence sur le résultat exceptionnel de l'année.

En dehors de la dotation et de la reprise de provision du 33 Château de l'exercice, les charges exceptionnelles diminuent de 8,3 M€ entre les deux exercices et les produits exceptionnels de 2,8 M€.

- Les autres charges exceptionnelles sont beaucoup moins importantes sur l'exercice (1,4 M€) par rapport à 2021, exercice au cours duquel de nombreux apurements avaient été effectués (4,2 M€)
- Les valeurs nettes comptables de 1,8 M€ correspondent aux ventes des pavillons des Jardins du Marais à Argenteuil.
- Les produits des cessions d'actifs pour 1,6 M€ correspondent aux ventes des pavillons des Jardins du Marais à Argenteuil.
- Les reprises de subventions d'investissements s'élèvent à 3,8 M€ soit 0,1 M€ de plus qu'en 2021.
- Les autres produits exceptionnels (523 K€) sont en baisse de 2,7 M€ et concernent des ajustements principalement des corrections d'écritures antérieures.

### **Proposition d'affectation du résultat**

L'article 16, 2<sup>e</sup> alinéa de la loi du 10 septembre 1947, prévoit que « *Dans les limites et conditions prévues par la loi et les statuts, les sommes disponibles après imputation sur les excédents d'exploitation des versements aux réserves légales ainsi que des distributions effectuées conformément aux articles 11 bis, 14, 15, 18 et 19 viciés de la présente loi sont mises en réserve ou attribuées sous forme de subvention soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à des œuvres d'intérêt général ou professionnel.*

*Sauf dispositions contraires d'une législation particulière, tant que les diverses réserves totalisées n'atteignent pas le montant du capital social, le prélèvement opéré à leur profit ne peut être inférieur aux trois vingtièmes des excédents d'exploitation. »*

Il est rappelé qu'en application de l'article L443-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, le montant du surplus réalisé sur la cession de biens patrimoniaux immobiliers de l'organisme est affecté en « réserves sur plus-value de cession immobilière ». En 2021, il n'a pas été relevé d'éléments pouvant s'inscrire au titre de cette réserve.

### ***Changement des méthodes comptables intervenu à partir de 2021.***

Depuis 2021, il est fait application du Règlement ANC 2021-08 dont les principales évolutions portent sur :

- la création de comptes comptables de capitaux propres dédiés à l'affectation des résultats SIEG ;
- la mention de l'obligation pour les O.L.S. de « présenter dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction ».

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. Conformément à l'article 5 du règlement n° 2021-05, « les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat,

au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du SIEG relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. ».

Le principe de détermination du résultat relatif aux activités relevant du SIEG chez AB HABITAT s'est fait selon la méthode suivante :

- Ventilation des produits d'activités (comptes de recettes des loyers hors provisions pour charges) entre les activités relevant du SIEG (exemple : loyers des logements conventionnés, loyers des foyers, etc...) et hors SIEG (ex : logements non conventionnés, honoraires syndic, etc.)
- Calcul du pourcentage selon la ventilation établie de ce que représente le SIEG et hors SIEG par rapport au chiffre d'affaires de l'exercice.
- Ventilation des autres comptes de produits et charges (hors récupérables) sur la base des pourcentages ainsi déterminés quand ces comptes ne peuvent être affectés directement en SIEG ou hors SIEG.
- Résultat ventilé en SIEG et hors SIEG selon la méthode de calcul.

#### **Au titre de l'exercice 2022 :**

Le résultat net de la société est bénéficiaire de **1 610 676,75** euros ventilé en :

- Résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) bénéficiaire de **1 727 247,66 euros**.
- Résultat des autres activités (hors SIEG) déficitaire pour un montant de **116 570,91** euros.

Article 19 nonies de la loi du 10 septembre 1947 prévoit que : « *Les statuts déterminent la dotation annuelle à une réserve statutaire. Celle-ci ne peut être inférieure à 50 % des sommes disponibles après dotation aux réserves légales en application de l'article 16.* »

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux Comptes, décide d'affecter le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) de **1 727 247,66** euros dont :

- en réserve sur cessions immobilières, le montant de la moins-value sur cession immobilière de **- 188 389.43 euros**
- en report à nouveau créditeur des activités relevant du service d'intérêt économique général, le montant de **1 915 637,09 euros**.

Et le résultat bénéficiaire des autres activités (Hors SIEG) de **- 116 570,91 euros** :

- en report à nouveau débiteur.