

**AB HABITAT**

Siège social : 203 rue Michel Carré – 95870 Bezons  
SCIC HLM au capital de 259 260 euros

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2022



**RSM Paris**

26, rue Cambacérés

75 008 Paris

France

Tél.: +33 (0) 147 63 67 00

Fax: +33 (0)147 63 69 00

[www.rsmfrance.fr](http://www.rsmfrance.fr)

**AB Habitat**

Siège social : 203 rue Michel Carré – 95870 Bezons

SCIC HLM au capital de 259 260 euros

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES  
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société AB HABITAT,

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. 225-31 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. 225-31 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article L. 225-40, du code de commerce, nous vous informons que les conventions suivantes ont été autorisée au cours de l'exercice écoulé et sont à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

#### **1. Convention conclue avec la Mairie de Bezons : Projet d'études de la démolition des bâtiments A et B situé 1 à 3 Cité des Sycomores à Bezons**

Personnes concernées: Mairie de Bezons représentée par Madame Nessrine MENHAOUARA et Monsieur Kévin CUVILLIER.

Nature et Objet: Le conseil d'administration du 11 juillet 2022 a autorisé cette convention concernant le projet d'étude de la démolition des bâtiments A et B situés du 1 à 3 Cité des Sycomores à Bezons. Le projet de démolition concerne uniquement les bâtiments A et B qui comptabilisent 80 logements, 1 commerces, 1 loge gardien et 1 bureau de responsable de secteur.

Intérêts de cette convention : S'inscrire dans un projet global de réaménagement du quartier.

Modalités financières : Le coût des études préalable est d'environ 20 000 € H.T.

La convention n'a pas produit d'effet sur l'exercice 2022. Aucun coût d'étude n'a été engagé sur l'exercice.

## **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **2. Convention conclue avec la Mairie de Bezons**

Personnes concernées: Mairie de Bezons représentée par Madame Nessrine MENHAOUARA et Monsieur Kévin CUVILLIER.

##### **2.1 Acquisition foncière du 5 rue Parmentier**

Nature et Objet : Le conseil d'administration du 18 mai 2022 a autorisé cette convention sur laquelle le conseil d'administration du 15 décembre 2020 avait délibéré. Il s'agit d'une acquisition auprès de la Ville de Bezons d'un lot de volume portant le numéro 5 situé rue Parmentier à Bezons après son déclassement par la Ville, et moyennant la somme de l'estimation fixée par France Domaines.

Intérêts de cette convention : Eviter un retard de livraison sur l'opération cœur de ville et d'une servitude de vue.

Modalités financières : Le montant de 48 300 € hors taxes et hors frais de notaire, selon l'estimation fixée par France Domaines.

Le versement de 48 300 € a bien été enregistré dans les comptes d'AB Habitat en 2021.

## 2.2 Echange de parcelles foncières

Nature et Objet : Le conseil d'administration du 18 mai 2022 a autorisé cette convention sur laquelle le conseil d'administration du 16 mars 2021 avait délibéré. La convention porte sur un échange de foncier concernant le parking Roger Masson appartenant à AB-Habitat d'une superficie de 1651 m<sup>2</sup> dont la valeur vénale est estimée à 82 550 €, en contrepartie du terrain d'assiette de l'ancien gymnase Pierre de Coubertin appartenant à la Ville de Bezons d'une superficie de 2 500 m<sup>2</sup>.

Intérêts de cette convention : Obtenir de reconstruire un gymnase pour la ville de Bezons et d'avoir les parkings nécessaires pour l'opération cité Roger Masson.

Modalités financières : Les estimations proviennent de l'avis des domaines et font apparaître la valeur vénale du parking Roger Masson pour 82 550 € et le gymnase Pierre Coubertin pour 125 000€. Il en résulte une soulte de 42 450 € hors taxes et hors frais de notaire en faveur de la ville de Bezons.

L'échange de foncier et le paiement de la soulte ont bien été réalisés et enregistré dans les comptes d'AB Habitat en 2021.

## 3 Convention conclue avec COOPIMMO : Constitution de la Société Civile de Construction Vente du Bois d'Aton

Personne concernée : Madame Delphine VALENTIN, agissant en qualité de représentant de COOPIMMO.

Nature et Objet : Le conseil d'administration du 12 mai 2016 a autorisé la constitution d'une Société Civile de Construction-Vente par AB Habitat en partenariat avec COOPIMMO dont la répartition des titres serait de 70/30 en faveur d'AB Habitat. Cette SCCV a pour objet la reprise d'une opération d'habitat participatif de 10 lots, dont 9 en PSLA, à Courdimanche (Val d'Oise). Votre Conseil d'administration du 11 mai 2017 a autorisé la modification de la quote-part d'AB Habitat dans le capital portant ainsi la participation d'AB Habitat à 80%.

Intérêts de cette convention : L'intérêt principal pour l'activité d'accession sociale est la montée en compétences sur une opération d'habitat participatif déjà engagée et sécurisée (groupe d'habitants constitué, projet défini et figé par le PC, sécurisation par le PSLA...)

Modalités financières : Le montant total des fonds propres et de la marge avancée de l'opération estimé est de 341 023 euros dont 264 855,28 euros reviendraient à AB Habitat.

Cette convention n'a pas produit d'effet sur l'exercice 2022. La société va être dissoute en 2023.

## 4 Convention conclues avec la Ville d'Argenteuil : Signature d'un avenant à la convention d'action de portage et de remise à niveau de logements en copropriété

Personne concernée : Monsieur Gorges MOTHRON agissant en qualité d'administrateur de la SCIC AB Habitat et en qualité de maire de la ville d'Argenteuil.

Nature et objet : Dans le cadre du projet de rénovation urbaine du Val d'Argent, une convention de portage et de remise à niveau de copropriétés a été signée le 20 août 2012 par la Ville d'Argenteuil et AB-Habitat pour une durée de 5 ans portant sur 62 logements Cette convention porte sur l'accompagnement des politiques d'aides aux copropriétés en redressement concernées par les procédures OPAH ou PDS. Le processus de portage comporte 4 phases :

- Acquisition du lot vendu par adjudication ;
- Relogement du ménage occupant ;
- Portage transitoire et remise à niveau du logement ;
- Revente du logement dans un délai maximal de 3 ans sur le modèle de l'accession sociale à la propriété.

Votre conseil d'administration en date 17 octobre 2017 a autorisé la signature d'un avenant de prolongation à la convention d'action de portage et de remise à niveau de logements en copropriété pour une durée d'un an. A l'issue de cette opération, la Ville est engagée sur le rachat des lots non vendus et de la prise en charge du déficit de l'opération auprès de votre société. En date du 12 décembre 2018, votre conseil d'administration a autorisé la signature d'un avenant à cette convention afin de proroger celle-ci pour une durée d'un an dans les mêmes conditions. Cette convention a pris fin le 22 août 2019. Votre conseil d'administration du 17 mai 2021 a acté, que face à la lenteur de commercialisation les parties décident de poursuivre cette cession des lots prolongeant l'action d'une année.

Modalités financières: Les modalités financières de l'avenant à cette convention sont les suivantes :

Mise en œuvre d'un co-financement Ville/bailleur sur la durée de l'avenant ;

Prise en charge par la Ville du manque à gagner d'AB Habitat sur la mobilisation de ses fonds propres du fait de l'impossibilité par la Ville d'octroyer la garantie d'emprunt ;

Au titre de l'exercice 2022, la convention n'a pas produit d'effet.

## 5 Conventions conclues avec la SCCV du Bois d'Aton

Personne concernée: Madame Delphine VALENTIN, agissant en qualité de représentant de COOPIMMO.

### 5.1. Convention de gestion avec la Société Civile de Construction Vente

Nature et Objet: votre conseil d'administration du 12 mai 2016 a autorisé, dans le cadre de la constitution de la SCCV du Bois d'Aton par AB Habitat en partenariat avec COOPIMMO, la signature d'une convention de gestion par AB Habitat pour le compte de la SCCV.

Durée: cette convention est conclue pour la durée d'existence de la SCCV.

Modalités financières: La rémunération d'AB Habitat au titre de l'exécution du mandat de gestion correspond à 1,5% du montant total du chiffre d'Affaires de la SCCV, soit un montant estimé de 0 €. TTC.

Cette convention n'a pas produit d'effet sur l'exercice 2022. La société va être dissoute en 2023.

### 5.2 Convention d'avance en compte courant avec la Société Civile de Construction Vente

Nature et Objet: votre conseil d'administration du 12 mai 2016 a autorisé, dans le cadre de la constitution d'une SCCV par AB Habitat en partenariat avec COOPIMMO, la signature d'une convention d'avance en compte courant d'associé au profit de la SCCV du Bois d'Aton.

Modalités financières : les avances en compte courant d'associé feront l'objet d'une rémunération au taux Euribor 1M + 0,25% avec un taux plancher fixé au taux du livret A.

Cette convention n'a pas produit d'effet sur l'exercice 2022. La société va être dissoute en 2023.

Fait à Paris, le 8 juin 2023

Le commissaire aux comptes

**RSM Paris**

Société de Commissariat aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

**Hélène KERMORGANT**

Associée