

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU JEUDI 22 JUIN 2023

Le Conseil d'Administration de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 5 juin 2023, s'est réuni le jeudi 22 juin 2023 à 17H en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) sous la présidence de Monsieur Mathieu MONOT, Président de Seine-Saint-Denis habitat.

### Administrateurs.trices :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Mathieu MONOT  
Madame Nadia AZOUG départ à 18h45 mandat à Mathieu MONOT  
Monsieur Stéphane TROUSSEL départ à 19h mandat à Mathieu MONOT  
Monsieur Anthony MANGIN  
Madame Françoise KERN départ à 18h45 mandat à Michel LANGLOIS  
Madame Marlène DOINE  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA  
Madame Françoise GAUDEL  
Monsieur Michel LANGLOIS  
Madame Ounissa FODIL  
Monsieur Faouzy GUELLIL départ à 18h40 mandat à Maurice MENDES DA COSTA  
Monsieur Kamel BRAHMI départ à 19h05 mandat à Philippe GERMAIN  
Monsieur Philippe GERMAIN  
Madame Huguette GRANVILLE  
Madame Mebrouka HADJADJ  
Madame Viviane PHLEGER  
Monsieur Abdou AHAMED  
Madame Myriam TINE  
Monsieur Christian BANDE  
Madame Anne-Emmanuelle OUVRARD

#### **Excusé-e-s**

Madame Eliane FROMENTEL mandat à Françoise GAUDEL  
Monsieur Michel HOEN mandat à Ounissa FODIL  
Madame Sandrine CRIE mandat à Marlène DOINE  
Madame Marinette SOLER KERRIEN mandat à Françoise GAUDEL  
Monsieur Géry DYKOKA NGOLO mandat à Viviane PHLEGER  
Madame Claire LEVY VROELANT  
Madame Pascale LABBE

#### **Absent-e-s**

Monsieur Abdel-Madjid SADI  
Madame Samira AÏT- BENNOUR  
Monsieur Vijay MONANY  
Monsieur Jean-Baptiste PATURET

**Soit 22 membres** à voix délibérative présents ou représentés à l'ouverture de la séance. Le quorum a été maintenu tout au long de la séance (quorum à 18 membres).  
*(possibilité de 2 pouvoirs par Administrateur.trice depuis la réforme de 2022).*

### Administration :

#### **Présent-e-s**

Monsieur Bertrand PRADE	Directeur Général
Monsieur Jean-Marc POULAIN	Directeur Général Adjoint
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Pauline HUGOT	Cheffe de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Secrétaire de Direction

Direction Financière  
JMP/KZ

Objet : **Affectation du résultat de l'exercice 2022 – Budget annexe « Immeubles Sociaux de Transit » (IST)**

08 - IST V01

## LE PRESIDENT EXPOSE

### Conseil d'administration

Délibération n°

**05.02.23**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Vu l'article R.423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le compte financier des IST établi au titre de l'exercice 2022 tel qu'il vient d'être présenté et approuvé par le Conseil d'Administration, **ci-annexé**,

Considérant que le résultat de l'exercice 2022 est débiteur pour un montant de 2 301,41 euros,

## LE CONSEIL DELIBERE

### Article unique

Le résultat, soit 2 301,41 euros est affecté au compte 44381 « Autres opérations - Charges ».

Le Président

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

+ 1 annexe

**BILAN - ACTIF**

N° de compte	ACTIF	Exercice 2022			Exercice 2021		
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels	Net	
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7	
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>20</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
	201	Frais d'établissement					
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)					
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
	<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
	2111	Terrains nus					
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis					
	212	Agencements et aménagements de terrains					
	213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)					
	214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)					
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs					
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers					
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.					
	<b>22</b>	<b>Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation</b>					
	<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>					
	2312	Terrains					
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours					
	238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles					
	<b>26-27</b>	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>					
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations					
	2741	Prêts participatifs					
272	Titres immobilisés						
2781-2782	Prêts pour accession						
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres						
2678-2768	Intérêts courus						
	(I) ...						
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>31 (net 319)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>					
	33	Terrains à aménager					
		Immeubles en cours					
		<b>Immeubles achevés :</b>					
	35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente					
	358	Temporairement loués					
	37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication					
	32	Approvisionnements					
	409	<b>FOURNISSEURS DEBITEURS</b>					
		<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>					
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	3 758,70	699,14	3 059,56	3 059,56	3 058,22
	412-4113	Créances sur acquéreurs	533,33				531,99
	413-414-417	Clients - autres activités et autres					
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs					
	416	Clients douteux ou litigieux	3 225,37	699,14			2 526,23
	418	Produits non encore facturés					
	42-43-44 sauf 441	Autres					
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir					
		<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>					
	458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
	46 (sauf 461)	Débiteurs divers					
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement						
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente						
50	<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>						
	<b>DISPONIBILITES</b>						
511	Valeurs à l'encaissement	21 731,08		21 731,08	21 731,08	24 033,83	
515	Compte au Trésor						
516	Comptes de placement court terme						
5188	Intérêts courus à recevoir						
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	21 731,08		21 731,08		24 033,83	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs						
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	486	<b>Charges constatées d'avance</b>					
		(II) ...	25 489,78	699,14	24 790,64	24 790,64	27 092,05
	481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>					
	169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>					
	476-4781	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)</b>					
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>		<b>25 489,78</b>	<b>699,14</b>	<b>24 790,64</b>	<b>24 790,64</b>	<b>27 092,05</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**

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021	
		Détail 3	Totaux partiels 4		
CAPITAUX PROPRES	<b>10</b>	<b>DOTATIONS ET RESERVES</b>			
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
	<b>106</b>	<b>Réserves :</b>			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières			
	10687	Réserve pour couverture de financement des immobilisations non amortissables			
	10688	Réserves diverses			
	<b>11</b>	<b>Report à nouveau (a)</b>			
	<b>12</b>	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	(2 301,41)	(2 301,41)	436,65
	13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	Montant brut		
			Inscrit au résultat		
	145	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES - Amortissements dérogatoires</b>			
(I) ...			(2 301,41)	(2 301,41)	436,65
PROV. R&C	<b>15</b>	<b>PROVISIONS</b>			
	151 -152	Provisions pour risques			
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges			
		(II) ...			
DETTES	<b>16</b>	<b>DETTES FINANCIERES (1) (2)</b>			
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	163	Emprunts obligataires			
	164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :</b>			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations			
	1642	C.G.L.L.S			
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648	Autres établissements de crédit			
	165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
	1651	Dépôts de garantie des locataires			
	1654	Redevances (location-accession)			
	1658	Autres dépôts			
		<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
	166	Participation des salariés aux résultats			
	167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			
	16881	Intérêts courus non échus			
	16882	Intérêts courus capitalisables			
	16883	Intérêts compensateurs			
	5181-519	<b>Crédits et lignes de trésorerie</b>			
	229	<b>Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>			
	419	<b>Locataires, acquéreurs, emprunteurs, loc.-acq., et org. payeurs d'APL</b>			
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs				
4195	Locataires-Excédents d'acomptes				
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		26 497,25	26 060,60	
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	3 011,24		3 011,24	
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers				
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	23 486,01		23 049,36	
	<b>DETTES DIVERSES</b>		594,80	594,80	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations				
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés				
	<b>Autres dettes :</b>				
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE				
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	594,80		594,80	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers				
4615	Opérations d'aménagement				
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente				
Cptes de REGUL.	<b>487</b>	<b>Produits constatés d'avance :</b>			
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			
		(III) ...	27 092,05	27 092,05	26 655,40
477-4782	<b>Différences de conversion ou d'indexation - Passif</b>	(IV) ...			
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>( I + II + III + IV )</b>	<b>24 790,64</b>	<b>24 790,64</b>	<b>27 092,05</b>
(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de pertes.		(b)			
Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur					
(1) Dont à plus d'un an					
(2) Dont à moins d'un an					

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>	<b>1 937,12</b>	<b>6 764,25</b>	<b>8 701,37</b>	<b>5 947,23</b>
<b>60-61-62</b>	<b>Consommations de l'exercice en provenance des tiers</b>				
<b>60 (net de 6092)</b>	<b>Achats stockés :</b>	1 447,12	4 090,25	5 537,37	2 917,23
601	- Terrains				
602 (net de 6092)	- Approvisionnements				
607	- Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
<b>603</b>	<b>Variations des stocks (a) :</b>				
6031	- Terrains				
6032	- Approvisionnements				
6037	- Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	746,17	82,90	829,07	897,95
<b>61-62 (net de 619 et 629)</b>	<b>Services extérieurs :</b>	<b>700,95</b>	<b>4 007,35</b>	<b>4 708,30</b>	<b>2 019,28</b>
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	700,95	309,03	1 009,98	751,34
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers				1 237,85
6152	Gros entretien sur biens immobiliers		3 698,32	3 698,32	30,09
6156	Maintenance				
6158	Autres travaux d'entretien				
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme				
616	Primes d'assurances				
621	Personnel extérieur à l'organisme				
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires				
623	Publicité, publications, relations publiques				
625	Déplacements, missions et réceptions				
6285	Redevances				
Autres 61 et 62 (net de 619 et 629)	Autres				
<b>63 (net de 6319, 6339 et 6359)</b>	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	490,00	2 674,00	3 164,00	3 030,00
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations				
63512	Taxes foncières		2 620,00	2 620,00	2 586,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	490,00	54,00	544,00	444,00
<b>64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)</b>	<b>Charges de personnel</b>				
641-6481 (net du 6419 et 64891)	Salaires et traitements				
645-647-6485 (net du 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales				
<b>681</b>	<b>Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions</b>				
	<b>Dotations aux amortissements :</b>				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315,6811235,68112415,68112418, Autres 6811	Immobilisations locatives				
6812	Autres immobilisations				
6816	Charges d'exploitation à répartir				
6817	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6815	Dotations aux dépréciations des actifs circulants				
	<b>Dotations aux provisions d'exploitation :</b>				
68157	Provisions pour gros entretien				
Autres 6815	Autres provisions				
<b>65 (sauf 655)</b>	<b>Autres charges de gestion courante</b>				
654	Pertes sur créances irrécouvrables				
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante				
<b>655</b>	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>66 (net du 669)</b>	<b>CHARGES FINANCIERES</b>				
6663	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir				
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières				
	<b>Charges d'intérêts :</b>				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif				
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations				
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
666-668	Autres charges financières				
<b>67</b>	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>				
<b>671</b>	<b>Sur opérations de gestion</b>				
<b>673</b>	<b>Titres annulés (sur exercices antérieurs) :</b>				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	<b>Sur opérations en capital :</b>				
<b>675</b>	<b>Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :</b>				
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles				
6756	Immobilisations financières				
6758	Autres éléments d'actif				
678	Autres				
<b>687</b>	<b>Dotations aux amortissements et aux provisions :</b>				
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations				
68725	Dotations aux provisions réglementées (amortissements dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles				
<b>691</b>	<b>Participations des salariés au résultats</b>				
<b>695</b>	<b>Impôts sur les bénéfices</b>				
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 937,12</b>	<b>6 764,25</b>	<b>8 701,37</b>	<b>5 947,23</b>
	<b>Solde créditeur = Excédent</b>				<b>436,65</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>8 701,37</b>	<b>6 383,88</b>

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

C/6721 (part non récupérable)

C/6722 (part récupérable)

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N°COMPTE 1	PRODUITS 2	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>6 399,96</b>	<b>6 383,88</b>
<b>70</b>	<b>Produits des activités</b>		6 399,96	6 383,88
<b>701</b>	<b>Ventes d'immeubles:</b>			
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
<b>703</b>	<b>Récupération des charges locatives</b>	2 564,16	2 564,16	2 564,16
<b>704</b>	<b>Loyers :</b>		3 835,80	3 819,72
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7042	Suppléments de loyers			
7043	Loyers des logements conventionnés	3 835,80		
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales			
7047	Logements en location - accession et accession			
Autres 704	Autres			
<b>706</b>	<b>Prestations de services :</b>			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente			
Autres 706	Autres			
<b>708</b>	<b>Produits des activités annexes</b>			
<b>71</b>	<b>Production stockée (ou destockage) (a)</b>			
<b>72</b>	<b>Production immobilisée</b>			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations			
Autres 72	Autres productions immobilisées			
<b>74</b>	<b>Subventions d'exploitation</b>			
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation			
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
<b>781</b>	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			
78174	Reprises sur dépréciations des créances			
autres 781	Autres reprises			
<b>791</b>	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>			
<b>75 sauf 755</b>	<b>Autres produits de gestion courante</b>			
<b>755</b>	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
<b>76</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
<b>761</b>	<b>De participations</b>			
<b>762</b>	<b>D'autres immobilisations financières :</b>			
76261-76262	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			
<b>763-764</b>	<b>D'autres créances et revenus de VMP</b>			
<b>765-766-768</b>	<b>Autres</b>			
<b>786</b>	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>			
<b>796</b>	<b>Transferts de charges financières :</b>			
7963	Intérêts compensateurs			
7961	Pénalités de renégociations de la dette			
<b>767</b>	<b>Produits nets sur cessions de VMP</b>			
<b>77</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
<b>771</b>	<b>Sur opérations de gestion</b>			
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
<b>775</b>	<b>Sur opérations en capital :</b>			
7751	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :			
7752	- Immobilisations incorporelles			
7756	- Immobilisations corporelles			
7758	- Immobilisations financières			
777	- Autres éléments d'actifs			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice			
778	Autres			
<b>787</b>	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>			
78725	Reprises sur provisions réglementées (amortissements dérogatoires)			
Autres 787	Autres reprises			
<b>797</b>	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>			
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>6 399,96</b>	<b>6 399,96</b>	<b>6 383,88</b>
	Solde débiteur = Déficit		<b>2 301,41</b>	
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>8 701,37</b>	<b>6 383,88</b>

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)

C/7721 (hors récupération de charges locatives)

C/7723 (complément de récupération de charges locatives)