

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU JEUDI 19 DECEMBRE 2024

Le Conseil d'Administration de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 5 décembre 2024, s'est réuni le jeudi 19 décembre 2024 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 19h10 mandat à Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Michel LANGLOIS  
Madame Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Géry DYKOKA NGOLO  
Monsieur Anthony MANGIN départ à 18h50 mandat à Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Faouzy GUELLIL  
Madame Ounissa FODIL  
Monsieur Kamel BRAHMI départ à 20H30 mandat à Eliane FROMENTEL  
Madame Eliane FROMENTEL  
Monsieur Mohamed LALOUCH  
Madame Marinette SOLER KERRIEN  
Monsieur Philippe GERMAIN  
Madame Huguette GRANVILLE  
Madame Mebrouka HADJADJ  
Monsieur Abdou AHAMED  
Monsieur Patrick GUIONNEAU (représentant du Préfet)  
Monsieur Christian BANDE (CAC)  
Madame Myriam TINE (Secrétaire du CSE)

#### **Excusé-e-s**

Monsieur Stéphane TROUSSEL mandat à Mathieu MONOT  
Madame Sandrine CRIE mandat à Mathieu MONOT  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA mandat à Michel LANGLOIS  
Madame Françoise KERN mandat à Michel LANGLOIS  
Monsieur Michel HOEN mandat à Nadia AZOUG  
Madame Viviane PHLEGER mandat à Philippe GERMAIN  
Madame Marlène DOINE mandat à Ounissa FODIL

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

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

**Soit 23 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
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Kamel ZERKOUNE	Directeur Financier
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Stéphanie EKAMBI	Assistante de Direction

Direction financière  
KZ

Objet : **Budget Primitif – Exercice 2025**

04 - BP 2025 **V02**

## LE PRESIDENT EXPOSE

### Conseil d'administration

Délibération n°

**02.04.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Vu le projet de budget primitif pour l'exercice 2025, joint à la présente délibération et arrêté à :

-pour le compte de résultat prévisionnel :

En charges 301 706 216 euros

En produits 301 753 711 euros

Soit un résultat prévisionnel (excédent) de 47 495 euros

-pour le tableau de financement prévisionnel :

En emplois 113 656 552 euros

En ressources 90 916 320 euros

Soit un prélèvement sur fond de roulement de 22 740 232 euros

## LE CONSEIL DELIBERE

### Article 1

Le budget primitif pour l'exercice 2025 est adopté conformément au document **annexé** à la présente délibération.

### Article 2

Les crédits sont votés par chapitre tels qu'ils figurent dans la colonne « Total » du compte de résultat et du tableau de financement prévisionnel du budget développé.

Le Président

*M. MONOT*

**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

+ 1 annexe

# BUDGET 2025

---

## BUDGET PRIMITIF

Direction Financière

Conseil d'Administration du 19 décembre 2024

## BUDGET PRINCIPAL 2025

### SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2025.....</b>	<b>5</b>
1.1.	CHARGES 2025 .....	5
1.1.1.	Achats : -15% à 2.484 k€ (-393 k€).....	6
1.1.2.	Variation de stock : 0% à 250 k€ .....	6
1.1.3.	Services extérieurs (y compris l'entretien courant) : +2% à 30.973 k€ (+708 k€) .....	6
1.1.4.	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers : +7% à 14.015 k€ (+891 k€) .....	7
1.1.5.	Impôts, taxes et versements assimilés : +0% à 5.261 k€ (+17 k€) .....	8
1.1.6.	Taxes foncières : +3% à 31.000 k€ (+970 k€).....	8
1.1.7.	Rémunération du personnel : +4% à 35.158 k€ (+1.347 k€).....	8
1.1.8.	Autres charges de gestion courante : +13% à 1.534 k€ (+181 k€) .....	9
1.1.9.	Pertes sur créances irrécouvrables : -33% à 2.200 k€ (-1.070 k€).....	9
1.1.10.	Charges financières : +10% à 18.039 k€ (+1.573 k€).....	9
1.1.11.	Charges exceptionnelles : +69% à 19.046 k€ (+7.752 k€) .....	10
1.1.12.	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé : -20% à 390 k€ (-100 k€) .....	10
1.1.13.	Dotations aux amortissements et aux provisions : -2% à 61.529 k€ (-1.098 k€) .....	10
1.1.14.	Dotation à la provision pour gros entretien : +0% à 1.200 k€ .....	11
1.1.15.	Charges récupérables non récupérées : +60% à 1.853 k€ (+694 k€) .....	11
1.2.	PRODUITS 2025 .....	11
1.2.1.	Loyers : +3,98% à 163.330 k€ (+6.256 k€) .....	11
1.2.2.	Production immobilisée : -26% à 1.400 k€ (-500 k€) .....	12
1.2.3.	Subventions d'exploitation : +113% à 2.703 k€ (+1.434 k€).....	12
1.2.4.	Autres produits de gestion courante : -2,4% à 2.905 k€ (-71 k€).....	12
1.2.5.	Produits financiers : +0% à 4.200 k€ (+3 k€).....	12
1.2.6.	Produits exceptionnels : +16% à 36.188 k€ (+3.805 k€).....	13
1.2.7.	Produits des cessions d'éléments d'actif : +151% à 3.150 k€ (+1.896 k€) .....	13
1.2.8.	Reprises sur provisions pour créances douteuses : -14% à 5.700 k€ (-960 k€) .....	13
1.2.9.	Reprise pour provision pour risques et charges : -50% à 300 k€ (-300 k€) .....	13
1.2.10.	Reprise pour provision sur Gros Entretien : -5% à 2.852 k€ (-148 k€).....	14
<b>2</b>	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT 2025.....</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL 2025 .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL 2025 .....</b>	<b>15</b>



## BUDGET PRINCIPAL 2025

2025 connaîtra une accélération dans la mise en œuvre des opérations de maîtrise d'ouvrage. Au total, 35 chantiers se dérouleront et 6472 logements seront concernés (contre 2685 logements en 2024). Cette montée en puissance, conforme aux engagements pris auprès de nos partenaires, s'opère dans une conjoncture économique et financière toujours tendue, dans laquelle il est de plus en plus difficile de trouver des équilibres budgétaires.

Aux facteurs conjoncturels qui pèsent sur nos charges (inflation, niveaux élevés des taux d'intérêts, augmentation des taxes foncières) s'ajoutent des facteurs structurels qui amputent nos recettes : conséquence indirecte des opérations ANRU (vacance stratégique dans le cadre des opérations ANRU, pertes d'exploitation non compensées par les financements), maintien de la RLS.

Le périmètre de logements gérés à fin 2025 devrait diminuer de 426 unités par rapport à 2024 pour atteindre **32.487**, du fait :

- ✓ De la mise en service d'opérations de construction neuve à hauteur de **22** logements :
  - Franklin au Pré-Saint-Gervais : 11 logements
  - Ilot du marché – Epinay-Sur-Seine : 11 logements
  
- ✓ De la démolition des programmes suivants :
  - Marcel Paul à l'Ile Saint Denis : 286 logements
  - Gagarine (Barre B) à Romainville : 66 logements
  - Abreuvoir (Equerres Sud) à Bobigny : 48 logements
  - La Prêtresse à Stains : 48 logements

### Les principales décisions et hypothèses

Le budget 2025 a été bâti avec les hypothèses suivantes :

#### ➤ **Loyers**

Nous avons intégré, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 15 octobre 2024, une hausse des loyers de +3,26% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Nous avons pris l'hypothèse d'un taux de vacance courante de 1.66% correspondant au réel à fin septembre 2024.

#### ➤ **Maintenance du parc**

Nous repartons sur des budgets de maintenance identiques à ceux de la DM 2024, et ce malgré des indices de coût de travaux en forte progression,

#### ➤ **Taux du livret A**

## BUDGET PRINCIPAL 2025

Le taux du livret A sur lequel est indexée la majeure partie de notre dette est de 3% depuis le 1<sup>er</sup> février 2023, et nous avons pris une hypothèse d'un livret A à 2.5% à compter du 1<sup>er</sup> février 2025.

### ➤ **TFPB**

Nous tablons sur une hausse moyenne en 2025 de 3 % compte tenu de la baisse de l'inflation, après de fortes hausses sur les années précédentes allant jusqu'à 7%.

### ➤ **Frais de personnel**

Nous budgétions les frais de personnel sur la base d'hypothèses de recrutement prenant en compte les délais de recrutement nécessaires

### **Le résultat 2025**

Il est attendu à **47 k€** pour 25 k€ en DM1 2024, décomposé en un résultat courant de +129 k€ (incluant le retraitement depuis l'exceptionnel de 7 M€ de dégrèvements de taxes foncières), et un résultat exceptionnel de -82 k€, confirmant la fragilité de nos équilibres financiers depuis la mise en place de la RLS.

### **L'autofinancement courant 2025**

L'autofinancement courant 2025 est attendu à 15.590 k€, soit 10 % des loyers, pour 14.304 k€ à la DM1 2024.

Cette amélioration de +1.286 k€ par rapport à la DM1 2024, s'explique notamment par :

Des améliorations pour +7.327 k€, dont :

- Progression des loyers nets de la RLS et de la vacance: + 6.268 k€
- Progression des autres produits : +854 k€
- Progression des produits financiers : + 3 k€
- Diminution de la provision pour créances douteuses : - 170 k€
- Diminution des charges non récupérées : -32 k€

Des dégradations pour -6.041 k€, dont :

- Progression des annuités d'emprunts: +2.321 k€
- Progression de la TFPB: +970k€
- Progression des dépenses de maintenance : +343 k€
- Progression des frais de personnel : +1.314 k€
- Progression des frais de gestion : +1.093 k€

L'autofinancement courant 2025 ne permettra pas de couvrir la totalité de nos travaux de remplacements de composants estimés à 20.372 k€, ainsi que nos dépenses d'investissement

## BUDGET PRINCIPAL 2025

de structure, à savoir les dépenses informatiques pour 2.084 k€, et logistiques pour 1.688 k€. La différence, soit 8.554 k€ sera prélevée sur nos fonds propres.

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS	REEL 2023	BP 2024	DM 2024	BP 2025
<b>Loyers théoriques logements</b>	<b>149 921 854</b>	<b>152 451 483</b>	<b>152 480 283</b>	<b>158 653 668</b>
Pertes de loyers / vacants courante	-3 071 340	-3 352 233	-3 352 233	-2 523 698
Pertes de loyers / démol et réhab	-3 625 912	-3 350 000	-3 350 000	-4 100 000
<b>Loyers quittancés logements</b>	<b>143 317 212</b>	<b>145 749 250</b>	<b>145 778 050</b>	<b>152 029 970</b>
Autres loyers	10 382 038	10 835 000	10 443 000	10 458 644
<b>Total loyers</b>	<b>153 699 250</b>	<b>156 584 250</b>	<b>156 221 050</b>	<b>162 488 614</b>
Autres produits	5 274 979	8 993 668	7 147 204	7 703 059
Marges sur autres activités subv ingénierie	234 812	0	0	298 153
Produits financiers	3 840 573	3 720 000	4 197 000	4 199 500
<b>Produits courants</b>	<b>163 049 614</b>	<b>169 297 918</b>	<b>167 565 254</b>	<b>174 689 326</b>
Annuités patrimoine de référence	-29 127 927	-28 897 005	-30 166 605	-32 516 406
<b>Total annuités emprunts locatifs</b>	<b>-29 127 927</b>	<b>-28 897 005</b>	<b>-30 166 605</b>	<b>-32 516 406</b>
<i>Solde après annuités</i>	<i>133 921 688</i>	<i>140 400 913</i>	<i>137 398 649</i>	<i>142 172 920</i>
<b>TFPB yc dégrèvs</b>	<b>-28 927 908</b>	<b>-30 030 000</b>	<b>-30 030 000</b>	<b>-31 000 000</b>
<i>Solde après annuités et TFPB</i>	<i>104 993 780</i>	<i>110 370 913</i>	<i>107 368 649</i>	<i>111 172 920</i>
Maintenance courante	-17 809 242	-16 291 796	-16 378 945	-15 830 771
Gros entretien	-13 848 941	-11 170 502	-13 124 155	-14 015 325
<b>Maintenance du parc (y compris régie)</b>	<b>-31 658 183</b>	<b>-27 462 298</b>	<b>-29 503 100</b>	<b>-29 846 096</b>
<i>Solde après annuités TFPB et maintenance</i>	<i>73 335 596</i>	<i>82 908 615</i>	<i>77 865 549</i>	<i>81 326 824</i>
Frais de personnel	-33 880 768	-37 137 844	-37 634 276	-38 947 818
Frais de gestion	-18 138 777	-23 128 497	-20 308 400	-21 401 328
Charges non récupérées	-3 329 335	-2 747 915	-2 747 915	-2 715 716
Intérêts des autres emprunts	-1 293 817	-500 505	-500 505	-472 000
Coût des impayés	-5 327 968	-3 770 000	-2 370 000	-2 200 000
<b>Autofinancement courant</b>	<b>11 364 931</b>	<b>15 623 854</b>	<b>14 304 453</b>	<b>15 589 962</b>
en % des loyers	7,39%	9,98%	9,16%	9,59%
Taux moyen de vacance	2,05%	-4,40%	-4,40%	-4,17%

### 1 COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2025

Les écarts et pourcentages d'augmentation des différents postes budgétaires sont appréciés par rapport à la DM1 du budget 2024.

#### 1.1. CHARGES 2025

## BUDGET PRINCIPAL 2025

### 1.1.1. Achats : -15% à 2.484 k€ (-393 k€)

Cette baisse est liée à celle de l'électricité non récupérable qui baisse de -508 k€ pour atteindre 1.073 k€ contre 1.581 k€ en 2024 du fait du renouvellement de notre marché de fourniture d'électricité en 2025 qui voit le coût du MWh baisser. Par ailleurs, les achats de fournitures et petits équipements sont prévus à hauteur de 370 k€ (+ 136 k€). Cette hausse est principalement liée à l'achat de matériels informatiques (téléphones portables, écrans...) et divers matériels des moyens généraux.

### 1.1.2. Variation de stock : 0% à 250 k€

Le stock est considéré comme stable sur l'année avec une entrée de 250 k€ de marchandises et une sortie équivalente identique à celui de 2024.

### 1.1.3. Services extérieurs (y compris l'entretien courant) : +2% à 30.973 k€ (+708 k€)

Ce chapitre comprend les services extérieurs, les autres charges de gestion courante et l'entretien courant.

#### ➤ Les services extérieurs : +3% à 24.063 k€ (+726 k€)

Contrairement aux années précédentes, les charges de personnel extérieur sont reclassées en tant que charges de personnel.

Les variations les plus significatives sont :

- +700 k€ de primes d'assurance multirisques
- +480 k€ pour la réalisation de **diagnostics** obligatoires dont DPE
- +500 k€ au titre des cotisations CGLLS dont additionnelle
- +286 k€ d'« études et recherches » liée à la mise en place d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage dans le cadre de l'entretien de nos équipements ascenseurs (+210 k€) et d'études sociales réalisées par le service « Maitrise d'œuvre Sociale » (+76 k€)
- +217 k€ au titre des marchés forfaitaires de contrôle et d'entretien des ascenseurs
- +204 k€ de maintenance automobile supplémentaire en lien avec la restitution en bon état des véhicules électriques en fin d'année 2025.
- -646 k€ au titre de la maintenance informatique
- -317 k€ dépenses de **téléphonie** en lien avec la fin de l'abandon de la téléphonie fixe

Les 3 postes suivants sont retraités en « maintenance courante » dans le tableau de calcul de l'autofinancement.

- -405 k€ pour le nettoyage (forfaitaire et en bons de commande)

## BUDGET PRINCIPAL 2025

- -370 k€ : baisse liée aux prestations de mises en conformité de la sécurité incendie principalement réalisées en 2024.
- -211 k€ pour le curage et détartrage liée à la fin de l'astreinte sur le dégorgement géré par le prestataire Repartim et suivi par le CRL. Cette astreinte sera désormais reprise par l'entreprise de curage, détartrage et dégorgement et suivi par les agences.

➤ **L'entretien courant : -0% à 6.910 k€ (-18 k€)**

L'entretien courant est maintenu à un niveau relativement stable par rapport à la DM 2024

**1.1.4. Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers : +7% à 14.015 k€ (+891 k€)**

Ce poste comprend :

➤ **Gros entretien réalisé dans le cadre du plan pluriannuel d'entretien (PPE) : +212% à 2.941 k€ (+2.000 k€)**

Rappelons qu'il s'agit du montant de travaux de gros entretien programmé qui devrait être comptabilisé sur l'année. Ce montant fait pour partie l'objet d'une provision (PGE) pour couvrir les travaux.

Ce montant correspond à la fois aux nouveaux programmes inscrits en 2025, mais aussi à ceux des années antérieures qui vont être comptabilisés en 2025.

Le détail de ces travaux, précisé par années budgétaires, est donné en annexe du document budgétaire.

➤ **Gros entretien réalisé hors PPE : -9% à 10.871 k€ (-1.135 k€)**

Les principales variations résultent de :

- -553 k€ à 4.762 k€ de crédits alloués à **la remise en état des logements vacants** suite à congés spontanés et mutations, permettant de traiter 1156 logements à un coût unitaire moyen de 4.120 €.
- +66 k€ à 1.339 k€ de **travaux d'adaptabilité** sachant qu'ils donnent lieu pour partie à des dégrèvements de taxes foncières.
- -142 k€ à 2.934 k€ de travaux liés au **chauffage**.

➤ **Réhabilitations diffuses : +15% à 203 k€ (+26 k€)**

## BUDGET PRINCIPAL 2025

Ce budget permet de réaliser 9 réhabilitations diffuses (restructuration des logements avant relocation) à un coût unitaire moyen de 23 k€.

Au total le gros entretien se monte à **14.015 k€** pour 13.124 k€ en DM1 2024.

### ➤ Effort de maintenance globale

Il faut ajouter à ce budget les travaux réalisés dans le cadre des remplacements de composants de nos immeubles estimés à 21.849 k€ pour une prévision de 16.311 k€ en DM1 2024.

Le détail de ces programmes d'amélioration figure en annexe.

Au total, en cumulant l'entretien courant, le gros entretien et les remplacements de composants, **l'effort consenti en maintenance du patrimoine hors programmes de réhabilitation est attendu à 42.774 k€**, pour 35.041 k€ en DM1 2024.

### 1.1.5. Impôts, taxes et versements assimilés : +0% à 5.261 k€ (+17 k€)

Ces impôts et taxes sont constitués principalement de la taxe sur les salaires (2.219 k€), de la participation à la formation (687 k€), de la participation au transport du personnel (651 k€), et des frais de rôle sur les taxes foncières (1.310 k€).

### 1.1.6. Taxes foncières : +3% à 31.000 k€ (+970 k€)

Nous prenons l'hypothèse d'une hausse moyenne de 3%, tant des taux communaux que de la valeur locative.

Nous considérons par ailleurs pouvoir obtenir 7.000 k€ de dégrèvements de taxes foncières pour les travaux « handicapés », les logements vacants ou les travaux d'économies d'énergie qui compenseront pour partie les dépenses de gros entretien et de remplacements de composants.

### 1.1.7. Rémunération du personnel : +4% à 35.158 k€ (+1.347 k€)

Les frais de personnel non récupérables (salaires et charges, mais hors taxes) sont attendus en hausse globale de 4% soit +1.347 k€ par rapport à la DM1 2024.

La masse salariale est établie à partir de celle théorique d'octobre 2024 et résulte principalement des hypothèses suivantes :

- *Une progression des salaires, primes, régimes indemnitaires de +6% soit +1.376 k€ à 24.043 k€ par rapport à la DM1 2024, liée aux :*

- Impacts sur nos postes avec des créations et des superpositions, réalisations dans le temps des recrutements, nombre de longues maladies, effet de Noria. Nous prenons

## BUDGET PRINCIPAL 2025

l'hypothèse que seule une partie de nos postes seront pourvus tout au long de l'année, sachant qu'à ce jour 40 postes, dont 9 créations, ne le sont pas, malgré nos efforts pour recruter.

- Revalorisations indemnitaires pour la fonction publique, un effet GVT, différentes revalorisations salariales, primes, et une augmentation moyenne des CDI de 3% en mai.
- *Une stabilité des charges patronales de -0,6% soit -48 k€ à 7.464 k€.*

### **1.1.8. Autres charges de gestion courante : +13% à 1.534 k€ (+181 k€)**

Il s'agit principalement du budget de 988 k€ alloué à notre service Politiques Sociales et Urbaines pour nos actions de développement social urbain (DSU), en contrepartie d'une partie de l'exonération de TFPB de 30% accordée sur les logements situés en QPV.

Ce poste contient également les redevances informatiques pour 332 k€ (dont licences Office 365 et abonnement informatique en lien avec la fin de vie des PC virtuels).

### **1.1.9. Pertes sur créances irrécouvrables : -33% à 2.200 k€ (-1.070 k€)**

Il s'agit, pour 2.200 k€, à la fois des sommes que nous passons en non valeur quand toutes les voies de recouvrement sont épuisées, mais aussi des créances des locataires partis depuis plus de 5 ans.

Par ailleurs, ce montant inclut des créances effacées pour surendettement pour 600 k€.

Ce montant est à rapprocher des reprises sur provisions pour créances douteuses (cf. 1.2.8 Reprises sur provisions pour créances douteuses).

### **1.1.10. Charges financières : +10% à 18.039 k€ (+1.573 k€)**

Elles tiennent compte à la fois des **intérêts** payés, mais aussi des intérêts courus non échus (ICNE), des intérêts compensateurs, des intérêts des prêts des bâtiments administratifs et de la rémunération des Titres Participatifs.

Le taux du Livret A sur lequel la majorité de notre dette est indexée, est passé de 0,5% à 1% en février 2022, puis 2% en août 2022, et 3% en février 2023, et devrait être ramener à 2,5% à compter du 1<sup>er</sup> février 2025.

Le **capital** remboursé en 2025 étant attendu à 16.042 k€, l'annuité de la dette locative (capital + intérêts + intérêts compensateurs globaux) devrait s'élever à 32.516 k€, en hausse de +2.350 k€ par rapport à la DM 2024.

## BUDGET PRINCIPAL 2025

Cette hausse est principalement liée à la mobilisation d'emprunts sur l'année 2024, et ce malgré la baisse prévue du taux du livret A.

Les 506 k€ d'intérêt des emprunts finançant nos bâtiments administratifs figurent en « intérêts des autres emprunts » dans le calcul de l'autofinancement.

Les 1.008 k€ de rémunération des Titres Participatifs sont comptabilisés avec les frais de gestion dans le calcul de l'autofinancement.

### **1.1.11. Charges exceptionnelles : +69% à 19.046 k€ (+7.752 k€)**

Ce poste comprend notamment :

- Charges liées aux opérations de démolition : +104% à 14.631 k€ (+7.442 k€)

Le recalage de nos plannings de démolitions, notamment celles prévues dans le NPNRU, aboutit à ce montant de dépenses.

- Sinistres : -23% à 2.515 k€ (-741 k€)

Nous prévoyons un budget de 2.515 k€ pour nous permettre de faire face aux dépenses sur des sinistres connus ou à venir.

- Charges sur exercices antérieurs : 0% à 450 k€

### **1.1.12. VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé : -20% à 390 k€ (-100 k€)**

Il s'agit des valeurs nettes comptables des remplacements de composants et des démolitions.

### **1.1.13. Dotations aux amortissements et aux provisions : -2% à 61.529 k€ (-1.098 k€)**

Nous pouvons distinguer :

- La dotation aux **amortissements des immobilisations corporelles** : +2% à 53.449 k€ (+820 k€)

Il s'agit de l'amortissement de nos constructions neuves et de nos réhabilitations.

- La dotation aux **provisions pour créances douteuses** : -0% à 5.700 k€

Le risque d'impayés locataires se traduit comptablement par la comptabilisation d'une provision pour dépréciation des comptes locataires. Le montant de cette provision est analysé individuellement pour chaque locataire, et est ajusté chaque année par le biais d'une dotation si elle doit augmenter ou d'une reprise (cf 1.2.8) si elle doit diminuer.

- La dotation **aux provisions pour risques et charges** : -77% à 600 k€ (-2.000 k€)

Il s'agit d'une dotation aux provisions pour risques de 300 k€ et de l'ajustement des provisions pour indemnité de départ en retraite de 300 k€.



## BUDGET PRINCIPAL 2025

### **1.1.14. Dotation à la provision pour gros entretien : +0% à 1.200 k€**

Cette dotation à la provision est constituée pour faire face aux travaux de gros entretiens programmés dans le cadre du PPE sur les 2 prochaines années.

Ce montant est à rapprocher de la reprise comptabilisée en produits (cf. 1.2.10).

### **1.1.15. Charges récupérables non récupérées : +60% à 1.853 k€ (+694 k€)**

Les charges récupérables non récupérées auprès des locataires du fait de la vacance ont été estimées à 1.853 k€.

Au total les **charges non récupérables 2025** s'élèvent à **221.077 k€**.

## **1.2. PRODUITS 2025**

### **1.2.1. Loyers : +3,98% à 163.330 k€ (+6.256 k€)**

Nous avons intégré, conformément à la décision du Conseil d'Administration du 15 octobre 2024, une hausse des loyers de +3,26% à compter du 1er janvier 2025, soit +6.2 M€ de loyers théoriques supplémentaires.

Nous avons pris l'hypothèse d'un taux de vacance courante de 1,66% quand il est de 1.77% à fin octobre 2024. Par ailleurs la vacance stratégique (pour réhabilitation et pour démolition) progresse avec l'avancée des chantiers NPNRU et représente un montant équivalent à celui de la vacance courante.

La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) est estimée à -11.130 k€ pour -10.916 k€ en DM1 2024.

Avec ces hypothèses, et également les variations de périmètre, les **loyers des logements** progressent au global de +4,3%, soit +6.252 k€ à 152.030 k€.

Les **autres loyers** sont quant à eux attendus en hausse de -0,15% à 10.459 k€ (-16 k€), avec -31 k€ pour les commerces à 5.469 k€, -100 k€ pour les foyers à 1.600 k€, +97 k€ pour les parkings à 3.240 k€ et +50 k€ pour le surloyer forfaitaire du fait de l'enquête SLS à 250 k€.

*Les 2 postes suivants sont retraités en « autres produits » dans le tableau de calcul de l'autofinancement.*

## BUDGET PRINCIPAL 2025

Les **autres prestations de service** (principalement rendues à la coopérative les Habitations Populaires) sont attendues à 115 k€, en diminution de - 23 k€.

Les **produits des activités annexes** progressent de +12 k€ à 727 k€ pour 715 k€ en DM1 2024.

### **1.2.2. Production immobilisée : -26% à 1.400 k€ (-500 k€)**

La rémunération de maîtrise d'ouvrage (RMO) devrait être refacturée aux opérations de la DMO et de la DP à hauteur de 1.400 k€.

### **1.2.3. Subventions d'exploitation : +113% à 2.703 k€ (+1.434 k€)**

Il s'agit principalement :

- Des subventions en annuité (part intérêts) pour 50 k€ versées par le Département et la Ville du Blanc-Mesnil au titre de l'équilibre de gestion du patrimoine ex-Sodedat.
- De subventions pour 10 k€ en contreparties d'actions de développement social urbain (DSU).
- Des subvention ANRU pour 2.045 k€ liées aux pertes d'exploitation dans le cadre des opérations de démolition
- Des subventions ingénierie pour 298 k€ (CGLLS, ANRU) dans le cadre du NPNRU

En revanche, la subvention de la Cglls attendue en 2025 au titre du réalisé 2024 dans le cadre du protocole d'aide, ne pourra pas être prise en compte du fait du retard dans notre calendrier de réalisation des opérations d'investissements par rapport à ce qui était programmé au protocole.

### **1.2.4. Autres produits de gestion courante : -2,4% à 2.905 k€ (-71 k€)**

Il s'agit :

- Des produits récupérés auprès des locataires dans le cadre des frais de poursuite pour 500 k€ (iso / DM1 2024)
- Des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) que nous vendons à EDF dans le cadre de la taxe carbone pour 1.600 k€ (iso / DM1 2024)
- Des produits liés à la mutualisation HLM dans le cadre de la RLS pour 800 k€ (-71 k€)

### **1.2.5. Produits financiers : +0% à 4.200 k€ (+3 k€)**

Ce montant de produits financiers de 4.200 k€ est lié au niveau de notre trésorerie, à celui du livret A et divers comptes à terme, est stable par rapport à la DM 2024, et ce malgré la baisse prévue du taux de livret (de 3% à 2,5%).

## BUDGET PRINCIPAL 2025

### **1.2.6. Produits exceptionnels : +16% à 36.188 k€ (+3.805 k€)**

Nous pouvons distinguer :

➤ **Produits exceptionnels relatifs aux démolitions : +123 % à 13.950 k€ (+7.700 k€)**

Il s'agit des subventions ANRU à recevoir pour les démolitions.

Rappelons qu'il s'agit d'inscription comptable de produits à recevoir et non de fonds réellement perçus.

➤ **Dégrèvements de taxes foncières : -22% à 7.000 k€ (-1.955 k€)**

Il s'agit de dégrèvements relatifs aux travaux « handicapés », aux logements vacants et aux travaux d'économies d'énergie qui compensent pour partie les dépenses de gros entretien et de réhabilitation.

➤ **Amortissement des subventions d'investissement virées au compte de résultat : -4% à 12.984 k€ (-544 k€)**

Il s'agit de l'amortissement des subventions d'investissement participant au financement des immobilisations amortissables, qui sont reprises au compte de résultat suivant le même rythme et pour la même durée que l'amortissement de l'immobilisation concernée.

➤ **Indemnités d'assurances : +7% à 1.550 k€ (+100 k€)**

Ce montant de 1.550 k€ correspond à des indemnités pour des sinistres qui ont de bonnes chances d'être perçues en 2025.

➤ **Produits sur exercices antérieurs : 0% à 300 k€**

### **1.2.7. Produits des cessions d'éléments d'actif : +151% à 3.150 k€ (+1.896 k€)**

Il est programmé de céder pour 4.602 k€ d'actif en 2025.

### **1.2.8. Reprises sur provisions pour créances douteuses : -14% à 5.700 k€ (-960 k€)**

Ce montant de reprise de provision +5.700 k€ est à rapprocher de celui des créances admises en non-valeur -2.220 k€ (cf. 1.1.9 Pertes sur créances irrécouvrables) et de celui des dotations -5.700 k€ (cf. 1.1.13 Dotation aux provisions pour créances douteuses) pour avoir l'impact comptable des impayés. Il ressort ainsi au BP à -2.200 k€ pour -2.370 k€ en DM1 2024.

### **1.2.9. Reprise pour provision pour risques et charges : -50% à 300 k€ (-300 k€)**

Il s'agit de reprises de provisions sur d'anciens litiges pour 300 k€.

## BUDGET PRINCIPAL 2025

### **1.2.10. Reprise pour provision sur Gros Entretien : -5% à 2.852 k€ (-148 k€)**

Il s'agit de la reprise de provision correspondant à la comptabilisation 2025 des travaux de gros entretien réalisés dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Entretien (PPE).

Au total, les **produits** 2025 hors récupération de charges se montent à **222.978 k€**.

Les dépenses s'élevant à **222.930 k€**, le **résultat 2025** est donc attendu à **+47 k€**.

## **2 CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT 2025**

Ce calcul à partir du résultat définit la capacité d'autofinancement selon la norme du Plan Comptable général. Il ne s'agit pas de l'autofinancement net Hlm qui prend notamment en compte des remboursements en capital des emprunts locatifs effectués dans l'exercice.

La capacité d'autofinancement constitue donc les ressources générées par l'exploitation, avant prise en compte du remboursement de la part capital des emprunts locatifs.

Elle se monte à **36.501 k€** au budget principal 2025.

## **3 TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL 2025**

Il retrace les flux financiers de l'exercice et explicite donc le passage du bilan 2024 au bilan 2025 par variation de l'actif : emplois (besoins de financement) et du passif : ressources (dégagements de financement).

### ➤ **Emplois 112.180 k€**

- Les investissements de fonctionnement de l'Office en 2025 pour 3.772 k€
- Réalisation de 91.774 k€ de travaux immobilisés comprenant les travaux sur nos bâtiments administratifs pour 1.524 k€, et sur nos immeubles de rapport pour 90.250 k€.
- Remboursement d'emprunts et dépôts de garantie en 2025 pour un montant de 16.634 k€.

### ➤ **Ressources : 90.916 k€**

## BUDGET PRINCIPAL 2025

- Capacité d'autofinancement exposée ci-dessus : 36.501 k€
- Cessions de fonciers pour 3.150 k€
- Augmentation des subventions pour 23.480 k€
- Augmentation des emprunts et autres dettes pour 27.786 k€

Les ressources étant attendues en 2025 inférieures aux emplois de **21.264 k€**, notre fonds de roulement va diminuer de ce montant.

#### **4 FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL 2025**

Il s'agit de l'excédent des capitaux permanents sur l'actif immobilisé, c'est-à-dire les ressources à long terme ou fonds propres disponibles pour réinvestir.

Analysé hors PGE et dépôts de garantie, il correspond à notre potentiel financier disponible pour réinvestir. Cependant il faut noter qu'il ne s'agit pas de notre potentiel financier à terminaison des opérations, tel qu'il apparaît notamment dans le DIS, mais simplement d'une approche prospective N+2, qui tient compte aussi des opérations préliminaires.

Le **fonds de roulement** prévisionnel au 31 décembre 2025 se monte après retraitement à **198.775 k€**.

## BUDGET SYNTHETIQUE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

### COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		PREVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
<b>60 (sauf 603)</b>	Achats (hors 609)	2 161 200,00	841 600,00	<b>70 (sauf 703, 704)</b>	Produits des activités
<b>603</b>	Variation des stoCTs (annulation SI)	250 000,00	162 488 614,00	<b>704</b>	Loyers
<b>61 (sauf 61521)</b>	Services extérieurs (hors 619)	25 181 208,00	0,00	<b>71</b>	Production stoCTée (constatation SF)
<b>61521</b>	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	14 015 325,00	1 400 000,00	<b>72</b>	Production immobilisée
<b>62</b>	Autres services extérieurs (hors 629)	7 144 912,00	2 703 153,00	<b>74</b>	Subventions d'exploitation
<b>63 (sauf 63512)</b>	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	5 260 732,00	2 905 000,00	<b>75</b>	Autres produits de gestion courante
<b>63512</b>	Taxes foncières	31 000 000,00	4 199 500,00	<b>76</b>	Produits financiers
<b>641</b>	Rémunérations du personnel (hors 6419)	24 042 652,00	36 188 094,00	<b>77 (sauf 7723, 775)</b>	Produits exceptionnels (hors 7732)
<b>6481</b>	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	1 750 000,00	3 150 000,00	<b>775</b>	Produits des cessions d'éléments d'actif
<b>Autres 64</b>	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	8 011 874,00	6 000 000,00	<b>78 (sauf 78157)</b>	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
<b>65 (sauf 654)</b>	Autres charges de gestion courante	1 534 329,00	2 851 650,00	<b>78157</b>	Provisions pour gros entretien
<b>654</b>	Pertes sur créances irrécouvrables	2 200 000,00	0,00	<b>79</b>	Transferts de charges
<b>66</b>	Charges financières (hors 6691)	18 039 216,00	0,00		
<b>67 (sauf 675, 6732)</b>	Charges exceptionnelles	19 046 430,00	0,00		Atténuation de charges non récupérables :
<b>675</b>	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	390 000,00	250 000,00	<b>603</b>	Variation des stoCTs (constatation SF)
<b>68 (sauf 68157)</b>	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	59 848 931,00	0,00	<b>"061"</b>	RRR et bonifications d'intérêts
<b>68157</b>	Provisions pour gros entretien	1 200 000,00	0,00	<b>"062"</b>	Rembourst. sur salaires, chges sociales ou taxes
<b>69</b>	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	0,00	0,00		
<b>71</b>	Production stoCTée (annulation SI)	0,00	0,00		
	<b>Total des charges non récupérables</b>	<b>221 076 809,00</b>	<b>222 977 611,00</b>		<b>Total des produits hors récupération de charges</b>
<b>"063"</b>	<b>Total des charges récupérables</b>	<b>80 629 407,00</b>	<b>78 776 100,00</b>	<b>703</b>	Récupération des charges locatives
<b>6732</b>	Réduction récup. de chges locatives sur ex. antér.	0,00	0,00	<b>7723</b>	Complémt. récup. de chges locatives sur ex. antér.
		0,00	0,00	<b>"064"</b>	Atténuation de charges récupérables
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>301 706 216,00</b>	<b>301 753 711,00</b>		<b>TOTAL DES PRODUITS</b>
	<b>RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)</b>	<b>47 495,00</b>	<b>0,00</b>		<b>RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)</b>
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>301 753 711,00</b>	<b>301 753 711,00</b>		<b>TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>

*Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)*

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	47 495,00	0,00	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	390 000,00	3 150 000,00	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	61 048 931,00	8 851 650,00	- Quote-part des subventions virée au résultat
			- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
<b>TOTAL (I)</b>	<b>61 486 426,00</b>	<b>24 985 744,00</b>	<b>TOTAL (II)</b>
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>36 500 682,00</b>	<b>0,00</b>	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>

### TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	0,00	36 500 682,00	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	1 988 800,00	3 150 000,00	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	93 556 924,00	0,00	... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières	0,00		
Réduction de capitaux propres	0,00	23 479 563,00	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [ hors accession (2) ]	16 634 200,00	27 786 075,00	Augmentation des dettes financières [ hors accession (2) ]
Intérêts compensateurs courus		0,00	Émission Titres Participatifs
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
<b>SOUS-TOTAL - EMPLOIS</b>	<b>112 179 924,00</b>	<b>90 916 320,00</b>	<b>SOUS-TOTAL - RESSOURCES</b>
Remboursement des dettes finançant des stoCTs immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stoCTs immobiliers (2)
Annulation de titres sur exercices clos (3)			Annulation de mandats sur exercices clos (4)
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>112 179 924,00</b>	<b>90 916 320,00</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>
<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>0,00</b>	<b>21 263 604,00</b>	<b>PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT</b>
dont variation de FR liée au financement de stoCT immobilier : .....			dont variation de FR liée au financement de stoCT immobilier : .....
<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>112 179 924,00</b>	<b>112 179 924,00</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>

### FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier 2023	181 047 058,87
Variation du fonds de roulement	-21 263 604,00
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre 2023	159 783 454,87

(Cf. Annexe 2 FDR pluriannuel)

(1) Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").

(2) Emprunts affectés au financement de stoCTs immobiliers - code 4 de l'état récapitulatif des emprunts - Fiche 3 de l'annexe 7.

BUDGET DEVELOPPE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

CHAPITRES	FINANCEMENT PREVISIONNEL DES OPERATIONS	REALISATIONS 2023	BP ET D.M 2024 (1)	BP 2025		
				Reconduction	Mesures nouvelles	Total
<b>CHARGES NON RECUPERABLES</b>						
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	2 072 185,00	2 554 193,00	2 161 200,00		2 161 200,00
603	VARIATION DES STOCKS (annulation stock initial)	161 915,07	250 000,00	250 000,00		250 000,00
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	26 835 948,41	25 342 715,00	25 181 208,00		25 181 208,00
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	13 848 941,33	13 124 155,00	14 015 325,00		14 015 325,00
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	9 590 858,18	6 291 783,00	7 144 912,00		7 144 912,00
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	4 331 126,86	5 243 773,00	5 260 732,00		5 260 732,00
63512	TAXES FONCIERES	28 927 908,28	30 030 000,00	31 000 000,00		31 000 000,00
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	21 606 149,57	22 667 017,00	24 042 652,00		24 042 652,00
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	849 692,23	1 746 563,00	1 750 000,00		1 750 000,00
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	6 578 860,44	8 027 008,00	8 011 874,00		8 011 874,00
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	1 123 271,05	1 353 554,00	1 534 329,00		1 534 329,00
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	3 048 208,17	3 270 000,00	2 200 000,00		2 200 000,00
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	13 098 618,47	16 465 845,00	18 039 216,00		18 039 216,00
67 (sauf 675, 6732)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	8 612 369,75	11 294 015,00	19 046 430,00		19 046 430,00
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	759 671,16	490 000,00	390 000,00		390 000,00
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	62 297 354,89	61 029 250,00	59 848 931,00		59 848 931,00
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	2 280 202,40	1 200 000,00	1 200 000,00		1 200 000,00
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES					
71	PRODUCTION STOCKEE (annulation stock initial)					
<b>TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)</b>		<b>A</b>	<b>206 023 281,26</b>	<b>210 379 871,00</b>	<b>221 076 809,00</b>	<b>221 076 809,00</b>
<b>CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)</b>						
"063"	<b>TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES</b>	<b>B</b>	74 911 954,03	82 391 366,00	80 627 407,00	80 627 407,00
6732	REDUCTION DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS					
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>A+B+(c/6732)</b>	<b>280 935 235,29</b>	<b>292 771 237,00</b>	<b>301 704 216,00</b>	<b>301 704 216,00</b>
<b>(1) Détailler les chapitres budgétaires par articles conformément au plan de comptes</b>						
<b>EXCEDENT PREVISIONNEL</b>				<b>27 031,00</b>		<b>49 495,00</b>

**BUDGET DEVELOPPE**

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

**VOTE DU COMPTE DE RESULTAT  
PRODUITS**

CHAPITRES	FINANCEMENT PREVISIONNEL DES OPERATIONS	REALISATIONS 2023	BP ET D.M 2024 (1)	BP 2025		
				Reconduction	Mesures nouvelles	Total
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	820 885,19	853 000,00	841 600,00		841 600,00
704	LOYERS	153 699 249,92	156 221 050,00	162 488 614,00		162 488 614,00
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation stock final)					
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	1 205 684,00	1 900 000,00	1 400 000,00		1 400 000,00
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	982 000,92	1 269 630,00	2 703 153,00		2 703 153,00
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	6 205 332,06	2 976 190,00	2 905 000,00		2 905 000,00
76	PRODUITS FINANCIERS	3 840 573,21	4 197 000,00	4 199 500,00		4 199 500,00
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	29 763 685,92	32 383 000,00	36 188 094,00		36 188 094,00
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	1 835 660,00	1 253 890,00	3 150 000,00		3 150 000,00
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	8 263 001,97	7 260 000,00	6 000 000,00		6 000 000,00
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	1 086 643,42	3 000 000,00	2 851 650,00		2 851 650,00
79	TRANSFERTS DE CHARGES	9 067,21				
603	VARIATION DE STOCKS (constatation stock final)		250 000,00	250 000,00		250 000,00
061	RABAIS, REMISES, RISTOURNES ET BONIFICATIONS D'INTERETS (sur charges non récupérables)					
062	REMBOURSEMENTS SUR SALAIRES, CHARGES SOCIALES ET TAXES (sur charges non récupérables)					
<b>TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES</b>		<b>A</b>	<b>207 711 783,82</b>	<b>211 563 760,00</b>	<b>222 977 611,00</b>	<b>222 977 611,00</b>
<b>RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES</b>						
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	71 435 951,85	81 234 508,00	78 776 100,00		78 776 100,00
7723	COMPLEMENT DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS					
064	ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES	<b>B</b>				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>A+(c/703)+(c/7723)+B</b>	<b>279 147 735,67</b>	<b>292 798 268,00</b>	<b>301 753 711,00</b>	<b>301 753 711,00</b>
<b>DEFICIT PREVISIONNEL</b>		<b>1 787 499,62</b>				

(1) Reporter ici, le cumul du budget primitif et des autres décisions budgétaires de l'exercice précédent

(1) Détailler les chapitres budgétaires par articles conformément au plan de comptes

Le tableau suivant ne fait pas partie de la maquette budgétaire, il a pour objet de déterminer la capacité ou l'insuffisance d'autofinancement pour le tableau de financement développé



BUDGET DEVELOPPE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	FINANCEMENT PREVISIONNEL DES OPERATIONS	Réalizations 2023	BP et D.M de l'exercice 2024	BP 2025		
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	Total
	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>					
	<b>Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :</b>	<b>61 739 251,04</b>	<b>89 775 757,00</b>	<b>95 545 724,00</b>		<b>95 545 724,00</b>
	- <b>Immobilisations incorporelles :</b>	<b>2 656 813,32</b>	<b>927 500,00</b>	<b>1 988 800,00</b>		<b>1 988 800,00</b>
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	1 633 496,10		40 000,00		40 000,00
232	Immobilisations incorporelles en cours					
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	1 023 317,22	927 500,00	1 948 800,00		1 948 800,00
	- <b>Immobilisations corporelles :</b>	<b>59 066 700,41</b>	<b>88 848 257,00</b>	<b>93 556 924,00</b>		<b>93 556 924,00</b>
211	Terrains					
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 ( hors 21311 )	Constructions					
21311	Constructions - Immeubles de rapport					
214 ( hors 21411 )	Constructions sur sol d'autrui					
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport					
215	Installations techniques, matériel et outillage	52 283,33	24 285,00	92 560,00		92 560,00
218	Autres immobilisations corporelles	392 388,65	307 594,00	1 690 749,00		1 690 749,00
221	Immeubles en location-vente					
2312	Terrains en cours					
2313 ( hors 231311 )	Constructions en cours	1 348 282,96	2 861 211,00	1 486 473,00		1 486 473,00
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	57 689 196,92	85 655 167,00	90 087 142,00		90 087 142,00
2314 ( hors 231411 )	Constructions sur sol d'autrui en cours					
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours					
2318	Autres immobilisations corporelles en cours					
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	-415 451,45		200 000,00		200 000,00
	- <b>Immobilisations financières :</b>	<b>15 737,31</b>				
(1) Détailler les chapitres	Participations et créances rattachées à des participations					
27 ( hors 2768 * et 278 )	Autres immobilisations financières	15 737,31				
278	Prêts accession					
481 ( hors 4813 * )	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>					
169	<b>Primes de remboursements des obligations</b>					
103	<b>Autres compléments de dotation et dons et legs en capital</b>					
13 ( hors 139 * )	<b>Subventions remboursées</b>	<b>759 020,30</b>				
	<b>Remboursement des dettes financières :</b>	<b>19 247 129,30</b>	<b>15 294 280,00</b>	<b>16 634 200,00</b>		<b>16 634 200,00</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	3 189 473,23	3 000 000,00	2 400 000,00		2 400 000,00
163	Emprunts obligataires					
164 ( hors 1649 )	Emprunts auprès des établissements de crédits	15 239 163,23	12 088 780,00	13 482 000,00		13 482 000,00
1649	Refinancement de dette					
1651	Dépôts de garantie des locataires	488 652,17		592 000,00		592 000,00
1654	Redevances (location-accession)					
1658	Autres dépôts	70,00				
166	Participation des salariés aux résultats					
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	203 805,67	199 000,00	160 000,00		160 000,00
168 ( hors 1688 )	Autres emprunts et dettes assimilées	125 965,00	6 500,00	200,00		200,00
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)					
071	<b>Annulation de titres sur exercices clos ( 1 )</b>					
	<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>81 745 400,64</b>	<b>105 070 037,00</b>	<b>112 179 924,00</b>		<b>112 179 924,00</b>
	<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>		<b>9 299 905,00</b>			
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>81 745 400,64</b>	<b>114 369 942,00</b>	<b>112 179 924,00</b>		<b>112 179 924,00</b>

\* comptes non budgétaires en débit

( 1 ) Annulation de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement d'un exercice clos

## BUDGET DEVELOPPE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

### VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	FINANCEMENT PREVISIONNEL DES OPERATIONS	Réalizations 2023	BP et D.M de l'exercice 2024	BP 2025		
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	Total
	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>37 234 227,97</b>	<b>37 704 391,00</b>	<b>36 502 682,00</b>		<b>36 502 682,00</b>
	<b>Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :</b>	<b>1 835 660,00</b>	<b>1 253 890,00</b>	<b>3 150 000,00</b>		<b>3 150 000,00</b>
775	Cession d'éléments d'actif	1 835 660,00	1 253 890,00	3 150 000,00		3 150 000,00
278	Prêts accession					
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)					
	<b>Augmentation des capitaux propres :</b>	<b>21 929 386,63</b>	<b>33 698 455,00</b>	<b>23 479 563,00</b>		<b>23 479 563,00</b>
102	Dotations					
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital					
13 ( hors 139 * )	Comptabilisation des subventions d'investissement	21 929 386,63	33 698 455,00	23 479 563,00		23 479 563,00
	<b>Augmentation des dettes financières :</b>	<b>5 731 942,83</b>	<b>41 713 206,00</b>	<b>27 786 075,00</b>		<b>27 786 075,00</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	157 571,67				
163	Emprunts obligataires					
164 ( hors 1649 )	Emprunts auprès des établissements de crédits	5 000 000,00	41 713 206,00	27 186 075,00		27 186 075,00
1649	Refinancement de dette					
1651	Dépôts de garantie des locataires	565 303,95		600 000,00		600 000,00
1654	Redevances (location-accession)					
1658	Autres dépôts					
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières					
168 ( hors 1688 * )	Autres emprunts et dettes assimilées					
16883	Intérêts compensateurs courus (augmentation)	9 067,21				
070	<b>Annulation de mandats sur exercices clos (2)</b>					
	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>66 731 217,43</b>	<b>114 369 942,00</b>	<b>90 918 320,00</b>		<b>90 918 320,00</b>
	<b>PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>15 014 183,21</b>				<b>21 261 604,00</b>
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>81 745 400,64</b>	<b>114 369 942,00</b>	<b>90 918 320,00</b>		<b>112 179 924,00</b>

(1) Détailler les chapitres budgétaires par articles conformément au plan de comptes

## BUDGET DEVELOPPE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

### BUDGET DEVELOPPE VOTE DU TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

Chapitre	FINANCEMENT PREVISIONNEL DES OPERATIONS AU 31/12/2025	EMPLOIS	RESSOURCES
31	Terrains à aménager		
33	Immeubles en cours		
35	Immeubles achevés		
<b>Total</b>			
BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources)			

BUDGET DETAILLE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

COMPTE DE RESULTAT  
CHARGES

Article (1)	Intitulés des charges	Réalizations 2023		BP et D.M. de 2024 (2)		BP 2025					
						Reconduction		Mesures nouvelles		Total	
		Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables
<b>60 (sauf 603)</b>	<b>ACHATS (hors 609)</b>	<b>2 072 185,00</b>	<b>41 203 704,68</b>	<b>2 554 193,00</b>	<b>48 789 334,00</b>	<b>2 161 200,00</b>	<b>46 494 000,00</b>			<b>2 161 200,00</b>	<b>46 494 000,00</b>
60222	Produits d'entretien	-13 706,86		96 000,00		250 000,00				250 000,00	
60223	Fournitures d'atelier et de magasin	27 237,12		62 000,00		100 000,00				100 000,00	
60611	Electricité	1 509 017,73	8 355 064,74	1 581 123,00	6 897 284,00	1 072 770,00	6 057 000,00			1 072 770,00	6 057 000,00
60612	Eau	47 598,08	17 786 191,96	88 200,00	17 198 500,00	57 200,00	17 680 000,00			57 200,00	17 680 000,00
60613	Gaz	49 525,54	7 230 952,94	250 000,00	15 804 750,00	80 000,00	13 800 000,00			80 000,00	13 800 000,00
60614	Chaleur	44 819,76	7 804 681,70	55 000,00	8 807 800,00	55 000,00	8 882 000,00			55 000,00	8 882 000,00
60615	Carburants et lubrifiants	174 051,03		113 000,00		106 200,00				106 200,00	
60616	Combustibles		28 540,18		81 000,00		75 000,00				75 000,00
6063	Fournitures d'entretien et petit équipement	170 870,60	273,16	233 670,00		370 030,00				370 030,00	
6064	Fournitures administratives	60 507,65		67 000,00		60 000,00				60 000,00	
6068	Autres matières et fournitures	2 264,29		8 200,00		10 000,00				10 000,00	
<b>603</b>	<b>VARIATION DES STOCKS (annulation de stock initial)</b>	<b>161 915,07</b>		<b>250 000,00</b>		<b>250 000,00</b>				<b>250 000,00</b>	
6031	Variation des stocks de terrains										
6032	Variation des stocks des approvisionnements, part non récupérable	161 915,07		250 000,00		250 000,00				250 000,00	
6037	Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication										
<b>61 (sauf 6152)</b>	<b>SERVICES EXTERIEURS (hors 619)</b>	<b>26 835 948,41</b>	<b>19 718 114,14</b>	<b>25 342 715,00</b>	<b>18 733 555,00</b>	<b>25 181 208,00</b>	<b>18 999 010,00</b>			<b>25 181 208,00</b>	<b>18 999 010,00</b>
6111	Hygiène et sécurité	4 144 757,57	2 322 387,18	4 518 258,00	3 333 292,00	4 046 643,00	3 339 524,00			4 046 643,00	3 339 524,00
6112	Espaces verts	969 543,93	2 011 986,41	703 100,00	1 636 351,00	608 520,00	1 608 855,00			608 520,00	1 608 855,00
6113	Chauffage	136 100,56	3 489 689,81	104 218,00	3 396 922,00	112 958,00	3 482 335,00			112 958,00	3 482 335,00
6114	Nettoyage	3 676 307,01	8 822 535,85	2 723 923,00	7 277 700,00	2 319 163,00	7 277 808,00			2 319 163,00	7 277 808,00
6116	Ascenseurs	440 014,35	853 672,95	512 885,00	974 394,00	730 267,00	1 175 050,00			730 267,00	1 175 050,00
6118	Divers	714 810,23	-21 147,27	533 404,00	253 577,00	635 510,00	235 694,00			635 510,00	235 694,00
6132	Locations immobilières	1 842 923,50		2 162 360,00		2 217 300,00				2 217 300,00	
6135	Locations mobilières	384 009,64	175 681,14	409 430,00	493 423,00	405 594,00	506 454,00			405 594,00	506 454,00
614	Charges locatives et de copropriétés	2 512 180,21	1 271 603,96	1 492 282,00	1 305 396,00	1 425 938,00	1 323 790,00			1 425 938,00	1 323 790,00
6151	Entretien courant sur biens immobiliers	7 979 209,89	791 704,11	6 891 487,00	62 500,00	6 877 330,00	49 500,00			6 877 330,00	49 500,00
6156	Maintenance	1 106 020,74		1 998 160,00		1 559 087,00				1 559 087,00	
6161	Multirisques	1 624 942,03		1 700 000,00		2 400 000,00				2 400 000,00	
6162	Assurance obligatoire dommage construction	78 997,29		282 000,00		200 000,00				200 000,00	
6163	Assurance transport	99 917,82		188 000,00		205 000,00				205 000,00	
6168	Autres primes d'assurance	113 224,48		92 014,00		125 000,00				125 000,00	
617	Etudes et recherches	747 624,83		756 074,00		1 042 180,00				1 042 180,00	
6181	Documentation	79 670,33		56 000,00		59 100,00				59 100,00	
6185	Frais de colloques, séminaires, conférences, congrès	185 694,00		219 120,00		211 618,00				211 618,00	
<b>6152</b>	<b>DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS</b>	<b>13 848 941,33</b>	<b>235 990,64</b>	<b>13 124 155,00</b>	<b>418 000,00</b>	<b>14 015 325,00</b>	<b>413 980,00</b>			<b>14 015 325,00</b>	<b>413 980,00</b>
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immob., part non récupérable	13 848 941,33		13 124 155,00		14 015 325,00				14 015 325,00	
61522	Dépenses de gros entretien sur biens immob., part récupérable		235 990,64		418 000,00		413 980,00				413 980,00
<b>61581</b>	<b>Autres travaux d'entretien N.R.</b>										
<b>62</b>	<b>AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)</b>	<b>9 590 858,18</b>	<b>-1 467,47</b>	<b>6 291 783,00</b>		<b>7 144 912,00</b>				<b>7 144 912,00</b>	
6211	Personnel extérieur à l'office, part non récupérable	1 120 065,24		1 370 085,00		1 353 560,00				1 353 560,00	
6212	Personnel extérieur à l'office, part récupérable		-1 467,47								
6224	Honoraires d'architectes	40 936,00		59 216,00		104 000,00				104 000,00	
6226	Autres honoraires	711 491,67		1 272 540,00		1 809 900,00				1 809 900,00	
6227	Frais d'actes et de contentieux	662 743,78		665 630,00		731 960,00				731 960,00	
623	Publicité, publications, relations publiques	365 593,43		457 728,00		637 700,00				637 700,00	
624	Transports de biens	19 983,66		64 703,00		43 500,00				43 500,00	
6251	Voyages et déplacements des administrateurs	34 059,17		36 000,00		36 000,00				36 000,00	
6255	Frais de déménagement	7 686,95		2 000,00							
6256	Missions	16 207,63		9 568,00		15 390,00				15 390,00	
6257	Réceptions	46 780,38		103 420,00		90 500,00				90 500,00	
626	Frais postaux et frais de télécommunications	2 101 964,96		1 502 413,00		1 107 162,00				1 107 162,00	
627	Services bancaires et assimilés	351 375,02		373 500,00		370 000,00				370 000,00	

BUDGET DETAILLE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

COMPTE DE RESULTAT  
CHARGES

Article (1)	Intitulés des charges	Réalizations 2023		BP et D.M. de 2024 (2)		BP 2025					
		Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Reconduction		Mesures nouvelles		Total	
						Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables
6281	Concours divers ( cotisations )	331 511,08		245 660,00		245 250,00				245 250,00	
6283	Cotisations et prélèvement CGLLS	3 522 325,00				500 000,00				500 000,00	
6284	Frais de recrutement	258 134,21		129 320,00		100 000,00				100 000,00	
6285	Redevances										
<b>63 (sauf 63512)</b>	<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)</b>	<b>4 331 126,86</b>	<b>7 895 564,23</b>	<b>5 243 773,00</b>	<b>8 620 140,00</b>	<b>5 260 732,00</b>	<b>8 943 444,00</b>			<b>5 260 732,00</b>	<b>8 943 444,00</b>
6311	Taxes sur les salaires	1 988 677,91	233 344,92	2 261 898,00	462 864,00	2 218 912,00	452 548,00			2 218 912,00	452 548,00
6312	Taxe d'apprentissage										
6313	Participation des employeurs à l'effort de la formation professionnelle continue										
6318	Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)	125 211,41		96 785,00	15 645,00	93 216,00	15 192,00			93 216,00	15 192,00
63188	Charges fiscales sur provision de congés à payer	11 302,26									
6331	Versement de transport	626 795,95	116 533,48	636 746,00	127 680,00	650 860,00	127 896,00			650 860,00	127 896,00
6332	Allocation logement										
6333	Participation des employeurs à la formation professionnelle	437 429,77		657 960,00	13 337,00	687 304,00	47 808,00			687 304,00	47 808,00
6334	Participation des employeurs à l'effort de construction	100 977,00		120 000,00		120 000,00				120 000,00	
6635	Versements libératoires ouvrant droit à l'exonération de la taxe d'apprentissage										
6336	Cotisation au CNFPT et autres centres de gestion	52 739,56	20 400,83	50 214,00	20 614,00	19 440,00				19 440,00	
6338	Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes)										
63513	Autres impôts locaux	833 937,00	7 525 285,00	1 266 300,00	7 980 000,00	1 310 000,00	8 300 000,00			1 310 000,00	8 300 000,00
63514	Taxe sur les véhicules de sociétés	44 872,00		44 000,00		46 000,00				46 000,00	
6354	Droits d'enregistrement et de timbres	42 000,00		45 000,00		45 000,00				45 000,00	
63581	Contribution sur les logements à usage locatif										
63588	Autres droits										
637	Autres impôts, taxes et versements assimilés (autres organismes)	67 184,00		64 870,00		70 000,00				70 000,00	
<b>63512</b>	<b>TAXES FONCIERES</b>	<b>28 927 908,28</b>		<b>30 030 000,00</b>		<b>31 000 000,00</b>				<b>31 000 000,00</b>	
<b>641</b>	<b>REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)</b>	<b>21 606 149,57</b>	<b>4 544 579,83</b>	<b>22 667 017,00</b>	<b>4 682 424,00</b>	<b>24 042 652,00</b>	<b>4 735 864,00</b>			<b>24 042 652,00</b>	<b>4 735 864,00</b>
6411	Salaires et traitements	18 455 822,91	3 804 745,38	19 569 975,00	3 736 315,00	21 508 214,00	3 889 750,00			21 508 214,00	3 889 750,00
6412	Congés payés	414 177,93	56 918,42								
64128	Congés payés provisionnés										
6413	Primes et gratifications	38 953,56	50 720,02	209 902,00	234 346,00	192 902,00	208 990,00			192 902,00	208 990,00
6414	Indemnités et avantages divers	2 646 987,28	580 489,07	2 842 663,00	665 514,00	2 307 468,00	599 144,00			2 307 468,00	599 144,00
6415	Supplément familial	50 207,89	51 706,94	44 477,00	46 249,00	34 068,00	37 980,00			34 068,00	37 980,00
<b>6481</b>	<b>AUTRES CHARGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES</b>	<b>849 692,23</b>		<b>1 746 563,00</b>		<b>1 750 000,00</b>				<b>1 750 000,00</b>	
<b>Autres 64</b>	<b>CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)</b>	<b>6 578 860,44</b>	<b>1 315 467,98</b>	<b>8 027 008,00</b>	<b>1 147 913,00</b>	<b>8 011 874,00</b>	<b>1 041 109,00</b>			<b>8 011 874,00</b>	<b>1 041 109,00</b>
6451	Cotisations à l'URSSAF	3 411 691,09	379 011,62	4 213 268,00	600 598,00	4 060 764,00	479 171,00			4 060 764,00	479 171,00
6452	Cotisations aux mutuelles			603 383,00		677 623,00				677 623,00	
6453	Cotisations aux caisses de retraite	858 321,65	113 718,13	936 876,00	121 181,00	957 599,00	120 455,00			957 599,00	120 455,00
6455	Cotisations à la CNRACL	1 490 347,85	822 738,23	1 063 386,00	426 134,00	1 051 317,00	441 483,00			1 051 317,00	441 483,00
6458	Autres charges sociales			176 338,00		170 366,00				170 366,00	
64588	Charges de Sécu. Sociales et de prévoyance - congés payés										
64721	Comité d'entreprise NR	508 120,88		518 397,00		546 000,00				546 000,00	
6474	Comité des oeuvres sociales			421 760,00		462 080,00				462 080,00	
6475	Médecine du travail, pharmacie	45 034,25		7 600,00		7 500,00				7 500,00	
6478	Divers	265 344,72		86 000,00		78 625,00				78 625,00	
<b>65 (sauf 654)</b>	<b>AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE</b>	<b>1 123 271,05</b>		<b>1 353 554,00</b>		<b>1 534 329,00</b>				<b>1 534 329,00</b>	
651	Redevances pour concessions, brevets, licences, procédés, droits et valeurs similaires	154 968,48		325 261,00		411 005,00				411 005,00	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun										
6581	Charges diverses de gestion courante, part non récupérable	968 302,57		1 028 293,00		1 123 324,00				1 123 324,00	
6582	Charges diverses de gestion courante, part récupérable										

BUDGET DETAILLE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

COMPTE DE RESULTAT  
CHARGES

Article (1)	Intitulés des charges	Réalizations 2023		BP et D.M. de 2024 (2)		BP 2025						
		Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Reconduction		Mesures nouvelles		Total		
						Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	
<b>654</b>	<b>PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES</b>	<b>3 048 208,17</b>		<b>3 270 000,00</b>		<b>2 200 000,00</b>					<b>2 200 000,00</b>	
65411	Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires			2 670 000,00		1 600 000,00					1 600 000,00	
65414	Pertes sur créances irrécouvrables exercice antérieur- Locataires	2 524 677,35										
65421	Pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge - Locataires	523 530,82		600 000,00		600 000,00					600 000,00	
6548	Pertes sur créances irrécouvrables - Divers											
<b>66</b>	<b>CHARGES FINANCIERES (hors 6691)</b>	<b>13 098 618,47</b>		<b>16 465 845,00</b>		<b>18 039 216,00</b>					<b>18 039 216,00</b>	
6611221	Intérêts sur opérations de location	11 795 709,46		14 872 325,00		16 474 206,00					16 474 206,00	
661123	Intérêts compensateurs	9 067,21										
661124	Intérêts de préfinancement consolidables											
66117	Charges d'intérêts - Bâtiments administratifs	294 316,84		500 505,00		472 000,00					472 000,00	
66118	Autres - destinations	24,96		15,00		10,00					10,00	
6618	Intérêts des autres dettes											
667	Charges nettes sur cessions de VMP											
668 .....	Autres charges	999 500,00		1 093 000,00		1 093 000,00					1 093 000,00	
<b>67 (sauf 6732, 675)</b>	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>8 612 369,75</b>		<b>11 294 015,00</b>		<b>19 046 430,00</b>					<b>19 046 430,00</b>	
6711	Intérêts moratoires	2 313,94		5 000,00		10 000,00					10 000,00	
6712	Pénalités et amendes	4 116,40		28 000,00		25 000,00					25 000,00	
6713	Créances effaçées dans le cadre d'une procédure de traitement de surendettement des particuliers											
6715	Subventions accordées	238 273,16		195 594,00		505 000,00					505 000,00	
67188	Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion											
672	Charges sur exercices antérieurs			450 000,00		450 000,00					450 000,00	
6721	Charges sur exercices antérieurs											
6731	Titres annulés sur exercices antérieurs (hors réduction de récup. charges locatives)											
6786	Sinistres	5 070 906,08		3 255 556,00		2 515 000,00					2 515 000,00	
67881	Charges exceptionnelles diverses	16 301,19										
67888	Autres charges exceptionnelles	3 280 458,98		7 359 865,00		15 541 430,00					15 541 430,00	
<b>675</b>	<b>VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>759 671,16</b>		<b>490 000,00</b>		<b>390 000,00</b>					<b>390 000,00</b>	
67521	Valeur nette comptable des composants remplacés	652 050,08		250 000,00		250 000,00					250 000,00	
67522	Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées	77 691,07		40 000,00		40 000,00					40 000,00	
67523	Valeur nette comptable des immobilisations corporelles démolies ou mises au rebut	29 930,01		200 000,00		200 000,00					200 000,00	
6756	Valeur nette comptable des immobilisations financières											
<b>68 (sauf 68157)</b>	<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPREC. ET AUX PROVISIONS</b>	<b>62 297 354,89</b>		<b>61 029 250,00</b>		<b>59 848 931,00</b>					<b>59 818 931,00</b>	
681112	Dotations aux amortissements sur immo - incorp Bail emphytéotique	99,94		100,00		100,00					100,00	
681113	Dotations aux amortissements sur immo incorp Bail à construction	1 400,87		1 400,00		1 401,00					1 401,00	
681118	Dotations aux amortissements - Autres immobilisations incorporelles	841 780,03		535 150,00		873 030,00					873 030,00	
6811231101	Dotations aux amortissements des IMR - Structure	9 700 877,72		11 605 910,00		13 248 950,00					13 248 950,00	
6811231102	Dotations aux amortissements des IMR - Menuiseries extérieures	4 151 475,33		4 123 780,00		4 147 320,00					4 147 320,00	
6811231103	Dotations aux amortissements des IMR - Chauffage collectif	3 950 792,94		3 250 000,00		3 269 100,00					3 269 100,00	
6811231104	Dotations aux amortissements des IMR - Chauffage individuel	1 075 323,21		1 022 920,00		836 540,00					836 540,00	
6811231105	Dotations aux amortissements des IMR - Etanchéité	2 474 420,61		2 456 100,00		2 434 220,00					2 434 220,00	
6811231106	Dotations aux amortissements des IMR - Ravalement avec amélioration	5 466 497,31		5 399 550,00		5 462 100,00					5 462 100,00	
6811231107	Dotations aux amortissements des IMR - Electricité	4 601 891,07		4 601 820,00		4 562 080,00					4 562 080,00	
6811231108	Dotations aux amortissements des IMR - Plomberie/sanitaire	4 395 833,91		4 390 110,00		4 389 040,00					4 389 040,00	
6811231109	Dotations aux amortissements des IMR - Ascenseurs	2 897 018,93		2 902 690,00		2 463 960,00					2 463 960,00	
6811231110	Dotations aux amortissements des IMR - Equipement de sécurité	2 318 324,12		2 329 960,00		2 203 940,00					2 203 940,00	
6811231111	Dotations aux amortissements des IMR - Aménagement extérieur	5 524 880,26		5 612 160,00		5 169 560,00					5 169 560,00	
6811231112	Dotations aux amortissements des IMR - Aménagement intérieur	2 544 446,42		2 553 720,00		2 538 450,00					2 538 450,00	
6811231501	Dotations aux amortissements des BA - Structure	521 388,84		510 320,00		521 360,00					521 360,00	
6811231502	Dotations aux amortissements des BA - Menuiseries extérieures	66 675,48		56 750,00		69 160,00					69 160,00	

BUDGET DETAILLE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

COMPTE DE RESULTAT  
CHARGES

Article (1)	Intitulés des charges	Réalizations 2023		BP et D.M. de 2024 (2)		BP 2025					
						Reconduction		Mesures nouvelles		Total	
		Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables
6811231503	Dotations aux amortissements des BA - Chauffage collectif	63 351,25		48 540,00		67 010,00					67 010,00
6811231505	Dotations aux amortissements des BA - Etanchéité	21 301,39		21 080,00		21 250,00					21 250,00
6811231506	Dotations aux amortissements des BA - Ravalement avec amélioration	40 868,48		39 840,00		40 770,00					40 770,00
6811231507	Dotations aux amortissements des BA - Electricité	89 745,65		77 060,00		92 920,00					92 920,00
6811231508	Dotations aux amortissements des BA - Plomberie/sanitaire	69 161,86		66 410,00		69 570,00					69 570,00
6811231509	Dotations aux amortissements des BA - Ascenseurs	41 909,70		41 910,00		41 910,00					41 910,00
6811231510	Dotations aux amortissements des BA - Equipement de sécurité	24 090,98		17 600,00		25 660,00					25 660,00
6811231511	Dotations aux amortissements des BA - Aménagement extérieur	31 055,23		24 930,00		31 250,00					31 250,00
6811231512	Dotations aux amortissements des BA - Aménagement intérieur	156 915,20		82 580,00		216 670,00					216 670,00
6811231801	Dotations aux amortissements STRUCTURE	106 304,49		106 300,00		106 300,00					106 300,00
6811231802	Dotations aux amortissements MENUISERIES EXTERIEURES	16 120,83		16 120,00		16 120,00					16 120,00
6811231803	Dotations aux amortissements CHAUFFAGE COLLECTIF	33 949,02		33 950,00		33 950,00					33 950,00
6811231804	Dotations aux amortissements CHAUFFAGE INDIVIDUEL										
6811231805	Dotations aux amortissements ETANCHEITE	7 126,33		7 130,00		7 130,00					7 130,00
6811231806	Dotations aux amortissements RAVALT AVEC AMELIORATION										
6811231807	Dotations aux amortissements ELECTRICITE	24 330,29		24 330,00		24 330,00					24 330,00
6811231808	Dotations aux amortissements PLOMBERIE SANITAIRE	37 188,21		37 190,00		37 190,00					37 190,00
6811231809	Dotations aux amortissements ASCENSEURS	18 139,74		18 140,00		18 140,00					18 140,00
6811231810	Dotations aux amortissements EQUIPEMENTS DE SECURITE	6 478,48		6 480,00		6 480,00					6 480,00
6811231811	Dotations aux amortissements AMENAGEMENTS EXTERIEURS	6 478,48		6 480,00		6 480,00					6 480,00
6811241101	Dotations aux amortissements STRUCTURE	3 280,35		3 280,00		3 280,00					3 280,00
6811241102	Dotations aux amortissements MENUISERIES EXTERIEURES	16 567,29		16 570,00		16 570,00					16 570,00
6811241103	Dotations aux amortissements CHAUFFAGE COLLECTIF	14 584,65		14 580,00		14 580,00					14 580,00
6811241104	Dotations aux amortissements CHAUFFAGE INDIVIDUEL										
6811241105	Dotations aux amortissements ETANCHEITE										
6811241106	Dotations aux amortissements RAVALEMENT AVEC AMELIORATI	15 273,98		15 270,00							
6811241107	Dotations aux amortissements ELECTRICITE	1 920,28		1 920,00		1 920,00					1 920,00
6811241108	Dotations aux amortissements PLOMBERIE SANITAIRE	2 137,95		2 140,00		2 140,00					2 140,00
6811241109	Dotations aux amortissements ASCENSEURS	1 177,40				1 180,00					1 180,00
6811241110	Dotations aux amortissements EQUIPEMENT DE SECURITE										
6811241111	Dotations aux amortissements AMENAGEMENT EXTERIEURS										
6811241801	Dotations aux amortissementsS STRUCTURE	9 543,62		9 540,00		9 540,00					9 540,00
6811241802	Dotations aux amortissements MENUISERIES EXTERIEURES	5 698,46		5 700,00		5 700,00					5 700,00
6811241803	Dotations aux amortissements CHAUFFAGE COLLECTIF										
6811241804	Dotations aux amortissements CHAUFFAGE INDIVIDUEL										
6811241805	Dotations aux amortissements ETANCHEITE										
6811241806	Dotations aux amortissements RAVALEMENT AVEC AMELIORATI										
6811241807	Dotations aux amortissements ELECTRICITE	9 110,92		9 110,00							
6811241808	Dotations aux amortissements PLMOMBERIE SANITAIRE										
6811241809	Dotations aux amortissements ASCENSEURS	12 625,37		12 630,00		12 630,00					12 630,00
6811241810	Dotations aux amortissements EQUIPEMENTS DE SECURITE	7 882,29		7 880,00		7 880,00					7 880,00
6811241811	Dotations aux amortissements AMENAGEMENTS EXTERIEURS										
6811234	Dotations aux amortissements des travaux d'amélioration	5 920,37		5 920,00							
6811235	Dotations aux amortissements des travaux d'amélioration										
6811238	Dotations aux amortissements voiries, réseaux divers										
6811244	Dotations aux amortissements des travaux d'amélioration - Sol d'autrui										
6811245	Dotations aux amortissements des agencements sur BA										
681125	Dotations aux amortissements des ITMOI	30 867,37		27 060,00		23 980,00					23 980,00
6811281	Dotations aux amortissements des agencements et aménagements divers	19 885,80		20 000,00		16 790,00					16 790,00
6811282	Dotations aux amortissements des matériels de transport	37 330,19		33 850,00		12 750,00					12 750,00
6811283	Dotations aux amortissements du matériel de bureau et matériel informatique	339 150,69		343 140,00		185 650,00					185 650,00
6811284	Dotations aux amortissements du mobilier	41 428,55		39 820,00		30 170,00					30 170,00
6811288	Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles diverses	9 781,53		9 780,00		8 130,00					8 130,00
68151	Provisions pour risques	863 770,28		2 300 000,00		300 000,00					300 000,00
68153	Prov.pensions&obl.simil.	20 385,00				30 000,00					30 000,00
68158	Dotations aux provisions - autres provisions d'exploitation	413 169,00		300 000,00		300 000,00					300 000,00
68162	Dot. pour Dépréc. des immo. corp.										
6817	Dot.dépréciation des actifs circulants										

BUDGET DETAILLE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

COMPTE DE RESULTAT  
CHARGES

Article (1)	Intitulés des charges	Réalizations 2023		BP et D.M. de 2024 (2)		BP 2025						
						Reconduction		Mesures nouvelles		Total		
		Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	
681741	Dotations aux provisions pour dépréciation des créances	9 659 650,85		5 700 000,00		5 700 000,00					5 700 000,00	
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir											
6865	Dotations aux provisions financières											
68662	Dotations pour dépréciation des immobilisations financières											
6871	Dotations aux amort. except. des immob.	18 025,89										
68725	Dotations aux amortissements dérogatoires											
6875	Dotations aux provisions exceptionnels											
<b>68157</b>	<b>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN</b>	<b>2 280 202,40</b>		<b>1 200 000,00</b>		<b>1 200 000,00</b>					<b>1 200 000,00</b>	
<b>69</b>	<b>PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES</b>											
691	Participation des salariés											
695	Impôts sur les bénéfices											
<b>71</b>	<b>PRODUCTION STOCKEE (annulation de stock initial)</b>											
7133	Immeubles en cours											
7135	Immeubles achevés											
	<b>Total des charges non récupérables (sauf 6732)</b>	<b>A 206 023 281,26</b>		<b>210 379 871,00</b>		<b>221 076 809,00</b>					<b>221 046 809,00</b>	
063	<b>Total des charges récupérables</b>		<b>B 74 911 954,03</b>		<b>82 391 366,00</b>		<b>80 627 407,00</b>					<b>80 627 407,00</b>
6732	Réduction de récupération de chges locatives sur ex. antérieurs											
	<b>TOTAL DES CHARGES A+B+(C/6732)</b>	<b>280 935 235,29</b>		<b>292 771 237,00</b>		<b>301 704 216,00</b>					<b>301 674 216,00</b>	
	<b>EXCEDENT PREVISIONNEL</b>			<b>27 031,00</b>		<b>49 495,00</b>					<b>79 495,00</b>	
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU CR PREVISIONNEL</b>	<b>280 935 235,29</b>		<b>292 798 268,00</b>		<b>301 753 711,00</b>					<b>301 753 711,00</b>	



## BUDGET DETAILLE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

### COMPTE DE RESULTAT PRODUITS

Chapitre / Article (1)	Intitulés des produits	Réalizations 2023	Budget primitif et D.M. de 2024 (2)	BP 2025		
				Reconstruction	Mesures nouvelles	Total
<b>70</b>	<b>PRODUITS DES ACTIVITES</b>					
7011	Ventes d'immeubles - Immeubles construits					
.....						
<b>704</b>	<b>LOYERS</b>	<b>154 520 135,11</b>	<b>157 074 050,00</b>	<b>163 330 214,00</b>		<b>163 330 214,00</b>
7041	Loyers des logements non conventionnés	723 305,91	724 000,00	735 200,00		735 200,00
7042	Supplément de loyer	247 005,84	200 000,00	250 000,00		250 000,00
7043	Loyers des logements conventionnés	146 613 485,52	149 770 050,00	156 018 770,00		156 018 770,00
7044	Loyers commerciaux	5 472 491,84	5 500 000,00	5 468 644,00		5 468 644,00
7045	Garages et parkings	3 120 057,77	3 143 000,00	3 240 000,00		3 240 000,00
7046	Loyers des foyers et résidences sociales	1 542 482,70	1 600 000,00	1 500 000,00		1 500 000,00
7048	Autres	6 398 055,62	6 200 000,00	6 406 000,00		6 406 000,00
7063	Autres produits des activités d'accession	114 000,00	138 000,00	115 000,00		115 000,00
7064	Prestations de services, aménagement et rénovation					
7065	Prestations de services, copropriétés, administrations de biens					
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
7068	Autres prestations de service					
7081	Produits des services accessoires	229 315,86				
7082	Locations diverses	477 569,33	715 000,00	726 600,00		726 600,00
7085	Frais accessoires facturés					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM					
7088	Autres produits d'activités diverses					
7096	Réduction de loyer solidarité	-10 417 635,28	-10 916 000,00	-11 130 000,00		-11 130 000,00
<b>71</b>	<b>PRODUCTION STOCKEE (constatation de stock final)</b>					
7133	Variation des stocks : immeubles en cours					
7135	Variation des stocks : immeubles achevés					
<b>72</b>	<b>PRODUCTION IMMOBILISEE</b>	<b>1 205 684,00</b>	<b>1 900 000,00</b>	<b>1 400 000,00</b>		<b>1 400 000,00</b>
721	Immobilisations corporelles					
722	.....	1 205 684,00	1 900 000,00	1 400 000,00		1 400 000,00
.....						
<b>74</b>	<b>SUBVENTIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>982 000,92</b>	<b>1 269 630,00</b>	<b>2 703 153,00</b>		<b>2 703 153,00</b>
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation	982 000,92	1 269 630,00	2 703 153,00		2 703 153,00
744	Subventions pour travaux de gros entretiens					
<b>75</b>	<b>AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE</b>	<b>6 205 332,06</b>	<b>2 976 190,00</b>	<b>2 905 000,00</b>		<b>2 905 000,00</b>
751	Redevances pour concessions, brevets, licences, procédés ...					

## BUDGET DETAILLE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

### COMPTE DE RESULTAT PRODUITS

Chapitre / Article (1)	Intitulés des produits	Réalizations 2023	Budget primitif et D.M. de 2024 (2)	BP 2025		
				Reconduction	Mesures nouvelles	Total
7581	Remboursements prestations à la charge directe de l'Office					
7583	Produit de la mutualisation HLM	3 868 252,00	871 190,00	800 000,00		800 000,00
7588	Autres remboursements de frais	2 337 080,06	2 105 000,00	2 105 000,00		2 105 000,00
<b>76</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>3 840 573,21</b>	<b>4 197 000,00</b>	<b>4 199 500,00</b>		<b>4 199 500,00</b>
76241	Prêts principaux pour accession					
7631	Revenus des comptes à terme		4 197 000,00	1 625 000,00		1 625 000,00
7632	Revenus du livret A	3 759 446,54		492 500,00		492 500,00
7638	Revenus sur créances diverses			2 000 000,00		2 000 000,00
764	Revenus des valeurs mobilières de placement					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
7688	Autres revenus	81 126,67		82 000,00		82 000,00
<b>77 (sauf 7723, 775)</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)</b>	<b>29 763 685,92</b>	<b>32 383 000,00</b>	<b>36 188 094,00</b>		<b>36 188 094,00</b>
7711	Dédits et pénalités sur Achats et ventes	167 699,74	175 000,00	50 000,00		50 000,00
7714	Recouvrements sur créances admises en non valeur	872 659,11	300 000,00	100 000,00		100 000,00
7715	Subvention d'équilibre	3 070 000,00				
7716	Deniers d'entrée					
7717	Dégrèvements d'impôts	5 821 894,30	8 955 000,00	7 000 000,00		7 000 000,00
77188	Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion					
77181	Pénalités sur suppléments de loyers de solidarité	4 306,42	575 000,00	4 000,00		4 000,00
772	Produits sur exercices antérieurs		300 000,00	300 000,00		300 000,00
7721	Produits sur exercices antérieurs (hors récupération des charges locatives)					
773	Mandats annulés sur exercice antérieur					
7731	Mandats annulés sur exercice antérieur					
777	Quote-part des subventions d'invest. virée au résultat de l'exercice	15 121 128,26	13 528 000,00	12 984 094,00		12 984 094,00
7784	Indemnités d'assurances	2 014 684,76	1 450 000,00	1 550 000,00		1 550 000,00
7788	Produits exceptionnels divers	2 691 313,33	7 100 000,00	14 200 000,00		14 200 000,00
<b>775</b>	<b>PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF</b>	<b>1 835 660,00</b>	<b>1 253 890,00</b>	<b>3 150 000,00</b>		<b>3 150 000,00</b>
7752	Produits des cessions d'éléments d'actif - immobilisations corporelles	1 835 660,00	1 253 890,00	3 150 000,00		3 150 000,00
7756	Produits des cessions d'éléments d'actif - immobilisations financières					
<b>78 (sauf 78157)</b>	<b>REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS</b>	<b>8 263 001,97</b>	<b>7 260 000,00</b>	<b>6 000 000,00</b>		<b>6 000 000,00</b>
78111	Reprises sur amortissements des immobilisations incorporelles					
78112	Reprises sur amortissements et provisions corporels					
78151	Reprise sur provision pour risques	1 161 560,73	200 000,00	200 000,00		200 000,00
78153	Provisions pour pensions et obligations similaires					
78158	Reprise sur provision - Autres provisions pour charge	368 356,00	400 000,00	100 000,00		100 000,00
78162	Reprise sur amortissement sur immo. corporelles	215 853,66				
7817	Reprise sur dépréciations - Actif circulant					

## BUDGET DETAILLE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

### COMPTE DE RESULTAT PRODUITS

Chapitre / Article (1)	Intitulés des produits	Réalizations 2023	Budget primitif et D.M. de 2024 (2)	BP 2025		
				Reconduction	Mesures nouvelles	Total
781741	Créances - Locataires	6 517 231,58	6 660 000,00	5 700 000,00		5 700 000,00
78662	Reprises sur dépréciations des immo. Financières					
7865	Reprises aux provisions financières					
7875	Reprise exceptionnelle sur provision pour gros entretien					
78725	Reprise sur amortissements dérogatoires					
<b>78157</b>	<b>PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN</b>	<b>1 086 643,42</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>2 851 650,00</b>		<b>2 851 650,00</b>
<b>79</b>	<b>TRANSFERTS DE CHARGES</b>	<b>9 067,21</b>				
7913	Prestations fournies sous forme d'avantages en nature au personnel					
7963	Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs	9 067,21				
797	Transferts de charges exceptionnelles					
<b>603</b>	<b>VARIATION DE STOCKS (constatation de stock final)</b>		<b>250 000,00</b>	<b>250 000,00</b>		<b>250 000,00</b>
6031	Variation des stocks de terrains					
6032	Variation des stocks des approvisionnements, part non récupérable		250 000,00	250 000,00		250 000,00
6037	Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication					
<b>061</b>	<b>RABAIS, REMISES, RISTOURNES ET BONIFICATIONS D'INTERETS (sur charges non récupérables)</b>					
609..... (sauf 60922, 60962)	Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats .....					
6191	Rabais, remises et ristournes obtenus sur services extérieurs					
6291	RRR obtenus sur autres services extérieurs					
6691	Bonifications d'intérêts reçues					
<b>062</b>	<b>REMBOURSEMENTS SUR REMUNERATIONS OU CHARGES SOCIALES (sur charges non récupérables)</b>					
63191	Remboursements sur impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)					
63391	Remboursements sur impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes)					
63591	Remboursements sur autres impôts, taxes et versements assimilés (administration des impôts)					
64191	Remboursements sur rémunération du personnel					
64591	Remboursements sur charges de Sécurité Sociale et de Prévoyance					
64791	Remboursements sur autres charges sociales					
6489	Remboursements sur autres charges de personnel					
649	Crédit d'Impôt pour la compétitivité et l'emploi					
<b>703</b>	<b>RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES</b>	<b>71 435 951,85</b>	<b>81 234 508,00</b>	<b>78 776 100,00</b>		<b>78 776 100,00</b>

BUDGET DETAILLE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

COMPTE DE RESULTAT  
PRODUITS

Chapitre / Article (1)	Intitulés des produits	Réalizations 2023	Budget primitif et D.M. de 2024 (2)	BP 2025		
				Reconduction	Mesures nouvelles	Total
7031	Charges et prestations communes	30 041 820,77	24 255 111,00	24 832 790,00		24 832 790,00
7032	Impôts, taxes locatives et droits	7 272 046,35	7 740 600,00	8 051 000,00		8 051 000,00
7033	Fournitures individuelles	33 668 927,71	48 908 797,00	45 428 830,00		45 428 830,00
7034	Frais de poursuites					
7035	Réparations locatives	453 157,02	330 000,00	463 480,00		463 480,00
<b>7723</b>	<b>COMPLEMENT DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS</b>					
064	<b>ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES</b>					
60322	Variation des stocks des approvisionnements, part récupérable (constatation de st					
60922	RRR obtenus sur achats - approvisionnements					
60962	RRR obtenus sur achats non stockés de matière et fournitures					
6192	RRR obtenus sur services extérieurs					
6292	RRR obtenus sur autres services extérieurs					
63192	Remboursements sur impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)					
63392	Remboursements sur impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes)					
63592	Remboursements sur autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)					
64192	Remboursements sur rémunération du personnel					
64592	Remboursements sur charges de Sécurité Sociale et de Prévoyance					
64792	Remboursements sur autres charges sociales					
7732	Réduction de charges récupérables sur exercices antérieurs					
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>279 147 735,67</b>	<b>292 798 268,00</b>	<b>301 753 711,00</b>		<b>301 753 711,00</b>
	<b>DEFICIT PREVISIONNEL</b>	<b>1 787 499,62</b>				
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU CR PREVISIONNEL</b>	<b>280 935 235,29</b>	<b>292 798 268,00</b>	<b>301 753 711,00</b>		<b>301 753 711,00</b>

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre / Article (1)	EMPLOIS	Réalizations 2023	Budget primitif et D.M de l'exercice 2024	BP 2025		
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	Total
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT					
	<b>Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :</b>	<b>61 739 251,04</b>	<b>89 775 757,00</b>	<b>95 545 724,00</b>	<b>-</b>	<b>95 545 724,00</b>
<b>20</b>	<b>- Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)</b>	<b>1 633 496,10</b>		<b>40 000,00</b>		<b>40 000,00</b>
201	Frais d'établissement					
2082/2083	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
203/205/2088	Autres immobilisations incorporelles	1 633 496,10		40 000,00		40 000,00
<b>232</b>	<b>Immobilisations incorporelles en cours</b>					
<b>237</b>	<b>Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles</b>	<b>1 023 317,22</b>	<b>927 500,00</b>	<b>1 948 800,00</b>		<b>1 948 800,00</b>
	<b>- Immobilisations corporelles</b>	<b>59 066 700,41</b>	<b>88 848 257,00</b>	<b>93 556 924,00</b>		<b>93 556 924,00</b>
<b>211</b>	<b>Terrains</b>					
2111	Terrains nus					
2115	Terrains bâtis					
	<b>Agencements et aménagements de terrains</b>					
	<b>Constructions</b>					
21315....	Bâtiments administratifs					
21318	Autres ensembles immo biliers					
<b>21311</b>	<b>Constructions - Immeubles de rapport</b>					
2131101	Immeubles de rapport structure					
2131102	Menuiseries extérieures					
2131103	Chauffage collectif					
2131104	Chauffage individuel					
2131105	Etanchéité					
2131106	Ravalement avec amélioration					
2131107	Electricité					
2131108	Plomberie / Sanitaire					
2131109	Ascenseurs					
2131110	Equipements de sécurité					
2131111	Aménagements extérieurs					
<b>214 ( hors 21411 )</b>	<b>Constructions sur sol d'autrui</b>					
21415 .....	Bâtiments administratifs					
21418.....	Autres ensembles immobiliers					
<b>21411</b>	<b>Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport</b>					
21411.....	Immeuble de rapports					
<b>215</b>	<b>Installations techniques, matériel et outillage</b>	<b>52 283,33</b>	<b>24 285,00</b>	<b>92 560,00</b>		<b>92 560,00</b>
<b>218</b>	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>392 388,65</b>	<b>307 594,00</b>	<b>1 690 749,00</b>		<b>1 690 749,00</b>
2181	Installations générales, agencements, aménagements divers					
2182	Matériel de transport	30 676,96	34 241,00	1 457 049,00		1 457 049,00
2183	Matériel de bureau et matériel Informatique	349 416,62	238 353,00	139 000,00		139 000,00
2184	Mobilier	12 295,07	35 000,00	94 700,00		94 700,00
2188	Immobilisations corporelles diverses					
<b>2312</b>	<b>Terrains en cours</b>					
<b>2313 ( hors 231311 )</b>	<b>Constructions en cours</b>	<b>1 348 282,96</b>	<b>2 861 211,00</b>	<b>1 486 473,00</b>		<b>1 486 473,00</b>
23131501	Bâtiments administratifs	1 348 282,96	2 861 211,00	1 486 473,00		1 486 473,00
<b>231311</b>	<b>Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours</b>	<b>57 689 196,92</b>	<b>85 655 167,00</b>	<b>90 087 142,00</b>		<b>90 087 142,00</b>
23131101	Immeubles de rapport	57 689 196,92	85 655 167,00	90 087 142,00		90 087 142,00

## BUDGET DETAILLE

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre / Article (1)	EMPLOIS	Réalizations 2023	Budget primitif et D.M de l'exercice 2024	BP 2025		
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	Total
<b>2314 ( hors 231411 )</b>	<b>Constructions sur sol d'autrui en cours</b>					
231415 .....	Bâtiments administratifs					
<b>231411</b>	<b>Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours</b>					
231411 .....	Immeubles de rapport					
<b>2318</b>	<b>Autres immobilisations corporelles en cours</b>					
23181	Installations générales, agencements, aménagements divers					
<b>238</b>	<b>Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles</b>	<b>-415 451,45</b>		200 000,00		200 000,00
	<b>- Immobilisations financières :</b>	<b>15 737,31</b>				
<b>26</b>	<b>Participations et créances rattachées à des participations</b>					
2611	Parts des sociétés civiles immobilières					
2618	Autres titres de participations					
<b>27 ( hors 2768 * et 278)</b>	<b>Autres immobilisations financières</b>	<b>15 737,31</b>				
271	Titres immobilisés (droit de propriété)					
275	Dépôts et cautionnements versés	15 737,31				
2761	Créances diverses					
<b>278</b>	<b>Prêts accession</b>					
2781	Prêts principaux					
2782	Prêts complémentaires					
<b>481 ( hors 4813* )</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>					
4811	Pénalités de renégociation de la dette					
<b>169</b>	<b>Primes de remboursements des obligations</b>					
	<b>Réduction des capitaux propres :</b>	<b>759 020,30</b>				
<b>1032</b>	<b>Autres compléments de dotations - autres collectivités publiques</b>					
<b>13 ( hors 139* )</b>	<b>Subventions remboursées</b>	<b>759 020,30</b>				
1311	État	7 610,19				
1312	Région	85 036,43				
1313	Département	242 036,94				
1315	Établissements publics locaux et nationaux	159 712,65				
1316	Subventions Entreprises publiques					
1318	Autres subventions	197 837,17				
1321	Participations Employeurs Effort construction - Collecte directe	66 786,92				
138	Autres subventions d'investissement					
	<b>Remboursement des dettes financières :</b>	<b>19 247 129,30</b>	<b>15 294 280,00</b>	<b>16 634 200,00</b>		<b>16 634 200,00</b>
<b>162</b>	<b>Participation des employeurs à l'effort de construction</b>	<b>3 189 473,23</b>	3 000 000,00	<b>2 400 000,00</b>		<b>2 400 000,00</b>
<b>163</b>	<b>Emprunts obligataires</b>					
<b>164 ( hors 1649 )</b>	<b>Emprunts auprès des établissements de crédits</b>	<b>15 239 163,23</b>	<b>12 088 780,00</b>	<b>13 482 000,00</b>		<b>13 482 000,00</b>
1641	Emprunts C.D.C.	11 151 900,78	8 345 780,00	9 882 000,00		9 882 000,00
1642	Emprunts C.G.L.L.S.	663 645,84	443 000,00			
1648	Autres établissements de crédit	3 423 616,61	3 300 000,00	3 600 000,00		3 600 000,00
<b>1649</b>	<b>Refinancement de dette</b>					
<b>1651</b>	<b>Dépôts de garantie des locataires</b>	<b>488 652,17</b>		<b>592 000,00</b>		<b>592 000,00</b>



**BUDGET DETAILLE**

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

**TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES**

Chapitre / Article (1)	RESSOURCES	Réalizations 2023	BP et D.M de l'exercice 2024	BP 2025		
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	Total
	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>37 234 227,97</b>	<b>37 704 391,00</b>	<b>36 502 682,00</b>		<b>36 502 682,00</b>
	<b>Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :</b>	<b>1 835 660,00</b>	<b>1 253 890,00</b>	<b>3 150 000,00</b>		<b>3 150 000,00</b>
<b>775</b>	<b>Cession d'éléments d'actif</b>	<b>1 835 660,00</b>	<b>1 253 890,00</b>	<b>3 150 000,00</b>		<b>3 150 000,00</b>
7751	Immobilisations incorp.					
7752	Immobilisations corp.	1 835 660,00	1 253 890,00	3 150 000,00		3 150 000,00
<b>278</b>	<b>Prêts accession</b>					
2781	Prêts principaux					
2782	Prêts secondaires					
<b>Autres 27</b>	<b>Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)</b>					
2743	Prêts au personnel					
2761	Créances diverses					
	<b>Augmentation des capitaux propres :</b>	<b>21 929 386,63</b>	<b>33 698 455,00</b>	<b>23 479 563,00</b>		<b>23 479 563,00</b>
<b>102</b>	<b>Dotations</b>					
1021	Dotation initiale					
1022	Complément de dotation					
<b>103</b>	<b>Autres compléments de dotation et dons et legs en capital</b>					
10311	Dotations exceptionnelles de l'Etat					
1032	Autres compléments de dotations - autres collectivités publiques					
<b>13 ( hors 139 * )</b>	<b>Comptabilisation des subventions d'investissement</b>	<b>21 929 386,63</b>	<b>33 698 455,00</b>	<b>23 479 563,00</b>		<b>23 479 563,00</b>
1311	Subventions d'équipement - Etat					
1312	Subventions d'équipement - Régions	2 804 000,00				
1313	Subventions d'équipement - Départements	3 000 000,00				
1314	Subventions d'équipement - Communes					
1315	Subventions d'équipement - Etablissements publics locaux ...	16 125 386,63	33 698 455,00	23 479 563,00		23 479 563,00
1316	Subventions d'équipement - Entreprises publiques					
1318	Autres subventions d'équipement					
1321	Participations Employeurs Effort construction - Collecte directe					
1328	Participations Employeurs Effort construction - Autres collecteurs					
138	Autres subventions d'investissement					
	<b>Augmentation des dettes financières :</b>	<b>5 722 875,62</b>	<b>41 713 206,00</b>	<b>27 786 075,00</b>		<b>27 786 075,00</b>
<b>162</b>	<b>Participation des employeurs à l'effort de construction</b>	<b>157 571,67</b>				
<b>163</b>	<b>Emprunts obligataires</b>					
<b>164 ( hors 1649 )</b>	<b>Emprunts auprès des établissements de crédits</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>41 713 206,00</b>	<b>27 186 075,00</b>		<b>27 186 075,00</b>
1641	Emprunts CDC		41 713 206,00	27 186 075,00		27 186 075,00
1642	Emprunts CGLLS					
1648	Autres établissements de crédit	5 000 000,00				
<b>1649</b>	<b>Refinancement de dette</b>					
<b>1651</b>	<b>Dépôts de garantie des locataires</b>	<b>565 303,95</b>		<b>600 000,00</b>		<b>600 000,00</b>
<b>1654</b>	<b>Redevances (location-accession)</b>					
<b>1658</b>	<b>Autres dépôts</b>					



**BUDGET DETAILLE**

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

**TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES**

Chapitre / Article (1)	RESSOURCES	Réalizations 2023	BP et D.M de l'exercice 2024	BP 2025		
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	Total
<b>167</b>	<b>Emprunts et dettes assorties de conditions particulières</b>					
1671	Emission de Titres Participatifs					
1673	Avances d'Organismes Sociaux					
1676	Avances des Collectivités Locales					
<b>168 ( hors 1688 * )</b>	<b>Autres emprunts et dettes assimilées</b>					
1681	Autres emprunts					
1687	Autres dettes					
<b>16883</b>	<b>Intérêts compensateurs courus (augmentation)</b>	<b>9 067,21</b>				
070	Annulation de mandats sur exercices clos (2)					
	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>66 731 217,43</b>	<b>114 369 942,00</b>	<b>90 918 320,00</b>		<b>90 918 320,00</b>
	<b>PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>15 014 183,21</b>		<b>21 261 604,00</b>		<b>21 261 604,00</b>
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>81 745 400,64</b>	<b>114 369 942,00</b>	<b>112 179 924,00</b>		<b>112 179 924,00</b>

\* comptes non budgétaires en crédit

( 1 ) Détailler les chapitres budgétaires par article conformément au plan de comptes M31

( 2 ) Annulation de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement d'un exercice clos

**BUDGET DETAILLE**

Seine-Saint-Denis habitat

BP 2025

**TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION**

<b>Chapitre / Article (1)</b>	<b>FINANCEMENT PREVISIONNEL DES OPERATIONS AU 31/12/2025</b>	<b>Emplois</b>	<b>Ressources</b>
<b>31</b>	<b>(I) - Terrains à aménager</b>		
<b>33</b>	<b>(II) - Immeubles en cours</b>		
331	<i>Sous-total : Lotissements et terrains en cours d'aménagement</i>		
3311	Terrains		
3312	Travaux		
.....	.....		
.....	.....		
332	<i>Sous-total : Opérations groupées, constructions neuves</i>		
3321	Terrains		
.....	.....		
333	<i>Sous-total : Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente</i>		
3331	Terrains		
.....	.....		
334	Construction de maisons individuelles		
337	Divers		
<b>35</b>	<b>(III) - Immeubles achevés</b>		
351	Lotissements et terrains aménagés		
352	Opérations groupées, constructions neuves		
353	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente		
354	Constructions de maisons individuelles		
357	Divers		
3581	Location-accession		
3582	PAP locatif		
3587	Autres logements		
359	Coût des lots achevés sortis du stock		
<b>Total (I)+(II)+(III)</b>			
<b>Besoin en fonds de roulement lié aux stocks (Emplois - Ressources) ...</b>			

(1) Détailler les chapitres budgétaires par articles conformément au plan de comptes

TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES (au 31 décembre 2025)

CATEGORIES FINANCEMENT PREVISIONNEL DES OPERATIONS	Effectif			Equivalent temps plein (ETP)			ETP refacturés à d'autres organismes			Rémunérations inscrites au budget ( C/ 641, 6481) (4)						Autres charges de personnel et charges sociales (C/631, 633, 645, 647, 6485) (5)		
	2024	2025	Ecart (1)	2024	2025	Ecart	2024	2025	Ecart	2024		2025		Ecart		2024	2025	Ecart
										Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables			
<b>Cadres et cadres supérieurs (*)</b>	<b>159</b>	<b>155</b>	<b>-4</b>	<b>158</b>	<b>155</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 295 006</b>	<b>7 321 742</b>	<b>7 558 183</b>	<b>7 704 832</b>	<b>263 177</b>	<b>383 090</b>	<b>2 655 369</b>	<b>2 835 372</b>	<b>180 003</b>
- Administratif, technique et social																		
FP (2)	19	16		19	16					1 542 617	1 548 271	1 598 269	1 629 280			561 510	599 574	
DT (3)	140	139		139,4	138,6					5 752 389	5 773 471	5 959 914	6 075 552			2 093 859	2 235 799	
- Maintenance	0									-	-					-	-	-
FP	0									-	-					-	-	-
DT	0									-	-					-	-	-
dont régie	0									-	-					-	-	-
- Proximité (6)	0									-	-					-	-	-
FP	0									-	-					-	-	-
DT	0									-	-					-	-	-
<b>Agents de maîtrise</b>	<b>162</b>	<b>161</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>159</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 582 806</b>	<b>5 535 154</b>	<b>5 784 213</b>	<b>5 824 766</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 032 131</b>	<b>2 169 886</b>	<b>-</b>
- Administratif, technique et social																		
FP	19	17		18,6	16,6					1 021 989	1 014 964	1 058 859	1 068 069			372 002	397 220	
DT	141	143		140,7	142,6					4 459 130	4 418 131	4 619 999	4 649 297			1 623 115	1 733 144	
- Maintenance										-	-					-	-	-
FP	1	1		1						43 550	43 710	45 121	45 997			15 852	16 927	
DT	1	0		0						58 137	58 350	60 234	61 403			21 162	22 596	
dont régie	2	1		1						101686,8209	102059,5026	105355,3057	107399,4856			37013,82016	39522,92878	
- Proximité (6)										-	-					-	-	-
FP			0			0			0	-	-			-	-	-	-	-
DT			0			0			0	-	-			-	-	-	-	-
<b>Employés et ouvriers</b>	<b>413</b>	<b>398</b>	<b>0</b>	<b>411</b>	<b>395</b>	<b>-16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 859 656</b>	<b>9 667 038</b>	<b>15 395 737</b>	<b>10 172 839</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 408 888</b>	<b>5 775 548</b>	<b>-</b>
- Administratif, technique et social																		
FP	72	64		71,3	63,43					2 738 985	2 749 024	2 837 798	2 892 859			996 986	1 064 570	
DT	61	54		60,1	51,7					2 581 334	2 590 795	2 674 459	2 726 351			939 601	1 003 295	
- Maintenance										-	-					-	-	-
FP	3			3						106 650	107 041	110 498	112 642			38 821	41 452	
DT										-	-					-	-	-
dont régie	3			3						106650,481	107041,3545	110498,0363	112641,9992			38820,58352	41452,16978	
- Gardiennage										-	-					-	-	-
FP	70	63		70	63					2 829 895	1 622 936	2 931 987	1 707 852			1 030 077	1 099 904	
DT	133	148		132,5	147,5					4 638 220	2 597 242	4 805 550	2 733 136			1 688 304	1 802 751	
- Nettoyage et espaces verts										-	-					-	-	-
FP	35	34		34,9	34					966 487	-	1 001 354	-			351 799	375 647	
DT	39	35		39	35					998 084	-	1 034 091	-			363 301	387 928	
<b>Effectif total</b>	<b>734</b>	<b>714</b>	<b>-4</b>	<b>729,5</b>	<b>708,4</b>	<b>-21,1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 737 468</b>	<b>22 523 935</b>	<b>28 738 133</b>	<b>23 702 438</b>	<b>263 177</b>	<b>383 090</b>	<b>10 096 388</b>	<b>10 780 807</b>	<b>180 003</b>
<b>Personnel extérieur (compte 621)</b>	<b>Montant inscrit au budget</b>																	
	2024	2025	Ecart															
	829 035	798 720	-30 315															

(\*) dans le cas où l'effectif de l'une des catégories est inférieur ou égal à 3, la rémunération correspondante est agrégée avec la catégorie adjacente, exemple: cadre administratif, technique et social + cadre maintenance

(1) Préciser s'il s'agit de créations, suppressions ou transformations.

(2) FP : fonction publique et liés

(3) DT : droit du travail (contrats privés)

(4) hors 6419 et 64891

(5) hors 6319, 6339, 6459, 6479 et 64895

(6) Gardiennage, nettoyage, espaces verts

ANNEXE 2 - ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

FINANCEMENT PREVISIONNEL DES OPERATIONS AU 31/12/2024		ESTIMATION 2024		PREVISIONS			
		BILAN 2023	BUDGET 2024	BUDGET 2025	PREVISION 2026	PREVISION 2027	
<b>RESSOURCES</b>	Apports - c/102 et c/103	48 086 690					
	Réserves - c/106	23 047 556					
	Report à nouveau - c/110	222 521 603					
	Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)						
	Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)						
	Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	210 315 084					
	Provisions réglementées - c/14						
	Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	6 059 587					
	Provisions pour gros entretien - c/1572	6 337 559					
	Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	707 577 255					
	Dépreciations des immobilisations - c/29	218 565					
	Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	516 176 167					
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165	11 157 130					
	Droits de l'affectant - c/229						
	Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	62 062 902					
	Intérêts compensateurs (IC) - c/16883	9 067					
	<b>TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)</b>	<b>1 813 569 166</b>					
<b>EMPLOIS</b>	Immobilisations (valeurs brutes) :						
	Compte 20	14 484 102					
	Compte 21	1 550 858 745					
	Compte 22 (sauf 229)						
	Compte 23	80 073 001					
	Compte 26	315 450					
	Compte 27	3 392 516					
	Charges à répartir (en net) - c/481						
	Primes de remb. des obligations (en net) - c/169						
	<b>TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)</b>	<b>1 649 123 813</b>					
	<b>Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)</b>	<b>164 445 353</b>					
			<b>164 445 353</b>	<b>181 047 059</b>	<b>159 785 455</b>	<b>127 538 571</b>	<b>127 538 571</b>
					<b>-21 261 604</b>	<b>-32 246 884</b>	<b>-50 478 134</b>
				<b>151 078 070</b>	<b>129 496 466</b>	<b>96 729 582</b>	
				<b>-21 261 604</b>	<b>-32 246 884</b>	<b>-50 478 134</b>	
				<b>70 000</b>	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>	
				<b>250 000</b>	<b>450 000</b>	<b>500 000</b>	
				<b>-21 581 604</b>	<b>-32 766 884</b>	<b>-51 048 134</b>	
				<b>129 496 466</b>	<b>96 729 582</b>	<b>45 681 447</b>	

FICHE RECAPITULATIVE PREVISIONNELLE DES INVESTISSEMENTS  
(Récapitulatif général)

Libellés	FINANCEMENT PREVISIONNEL DES OPERATIONS AU 31/12/2024					SITUATION FINANCIERE PREVISIONNELLE																			
	P.R.P. (1)	Emprunts	Subven- -tions	Fonds propres	Intérêts de préfinanc. à déduire (2)	Montants de dépenses								Montants des emprunts											
						Prévisions actualisées	Prévisions actualisées	Prévisions actualisées	Prévisions actualisées	réalisées 31/12/2023	estimés 2024	à comptabiliser en :				réalisés 31/12/2023	Reste à réaliser au 31/12/2023	estimés 2024	à réaliser en :						
												Budget 2025	2026	2027	>2027				Budget 2025	2026	2027	>2027			
<b>Terminées soldées</b>																									
Constructions	733 656 659	652 085 449	67 898 542	13 672 669		733 656 659								652 085 449											
Additions et remplacements de composants	270 786 422	85 501 478	153 156 942	32 128 001		270 786 422								85 501 478											
<b>Terminées non- soldées</b>																									
Constructions	264 158 891	149 723 810	49 121 576	65 313 505		260 780 458	3 108 120	270 313						140 544 440	9 179 370	7 948 360	1 231 010								
Additions et remplacements de composants	299 221 017	111 016 342	98 094 495	90 110 180		235 487 546	48 423 649	15 309 822						48 577 607	62 438 735	39 135 670	23 303 065								
<b>En cours</b>																									
Constructions	46 878 337	31 836 037	3 484 700	11 557 600		909 945	1 409 750	11 900 000	15 497 947	14 233 857	2 926 837			31 836 037									3 554 582	24 112 212	4 169 243
Nouvelles opérations (3)																									
Additions et remplacements de composants	329 775 419	151 190 384	67 397 955	111 187 080		7 253 556	9 498 611	58 507 006	93 867 865	70 796 364	89 852 017			151 190 384									68 110 624	50 279 952	32 799 808
Nouvelles opérations (3)																									
<b>Préliminaires</b>																									
Constructions	239 000 081	153 663 765	10 038 660	75 297 657		397 210	726 470	1 700 000	12 165 500	30 788 195	193 222 706			153 663 765										4 758 153	148 905 612
Diminutions (4)																									
Additions et remplacements de composants	460 336 374	216 065 432	70 467 573	173 803 369		3 367 132	2 771 879	2 600 000	30 524 470	70 238 511	350 834 383			216 065 432										7 548 103	208 517 329
Diminutions (4)																									
<b>Réserves foncières</b>																									
<b>Batiments administratifs</b>	20 705 979	4 110 482		16 595 497		12 696 761	5 205 623	1 345 113	145 640	291 290	1 019 503			4 110 482											
<b>Autres dépenses d'immo. (hors FSFC) : (5)</b>																									
Immo. incorporelles (C/201-203-205-2088)								40 000																	
Installations techniques (C/215)								92 560																	
Autres immobilisations corporelles (C/218)								1 690 749																	
Immeubles en Locations-Vente (C/221)																									
Autres immo. corporelles en cours (C/2318)																									
Immobilisations incorporelles en cours (C/232)																									
Avances et acomptes versés (C/237)								1 948 800																	
Participations et créances rattachées (C/26)																									
Autres immobilisations financières (C/27)																									
	<b>2 664 519 179</b>	<b>1 555 193 179</b>	<b>519 660 443</b>	<b>589 665 557</b>		<b>1 525 335 688</b>	<b>71 144 103</b>	<b>95 404 363</b>	<b>152 201 422</b>	<b>186 348 217</b>	<b>637 855 446</b>			<b>926 708 974</b>	<b>628 484 205</b>	<b>47 084 030</b>	<b>24 534 075</b>	<b>71 665 206</b>	<b>86 698 420</b>	<b>394 391 992</b>					

(1) Prix de revient prévisionnel  
 (2) Intérêts de préfinancement consolidés et non immobilisés  
 (3) Y compris opérations transférées des opérations préliminaires  
 (4) Y compris opérations transférées en opérations en cours  
 (5) Montants bruts au bilan pour les dépenses réalisées au 31/12/N-2

FICHE RECAPITULATIVE PREVISIONNELLE DES INVESTISSEMENTS  
(Récapitulatif général)

Libellés	FINANCEMENT PREVISIONNEL DES OPERATIONS AU 31/12/2024					SITUATION FINANCIERE PREVISIONNELLE													
	P.R.P. (1)	Emprunts	Subven- -tions	Fonds propres		Montants des subventions								Impact sur le fonds de roulement					
				Prévisions actualisées	Prévisions actualisées	réalisées 31/12/2023	estimées 2024	à réaliser en :				réalisées 31/12/2023	estimées 2024	à réaliser en :					
								Budget 2025	2026	2027	>2027			Budget 2025	2026	2027	>2027		
Intérêts de préfinanc. à déduire (2)																			
<b>Terminées soldées</b>																			
Constructions	733 656 659	652 085 449	67 898 542	13 672 669		67 898 542								13 672 669					
Additions et remplacements de composants	270 786 422	85 501 478	153 156 942	32 128 001		153 156 942								32 128 001					
<b>Terminées non- soldées</b>																			
Constructions	264 158 891	149 723 810	49 121 576	65 313 505		48 016 639	1 090 537	14 400						72 219 379	(5 930 777)	(975 097)			
Additions et remplacements de composants	299 221 017	111 016 342	98 094 495	90 110 180		75 619 190	16 834 741	5 640 564						111 290 749	(7 546 762)	(13 633 807)			
<b>En cours</b>																			
Constructions	46 878 337	31 836 037	3 484 700	11 557 600				227 653	1 129 707	1 775 540	351 800			909 945	1 409 750	11 672 347	10 813 658	(11 653 895)	(1 594 206)
Nouvelles opérations (3)																			
Additions et remplacements de composants	329 775 419	151 190 384	67 397 955	111 187 080				1 010 549	14 944 475	15 004 910	36 438 021			7 253 556	9 498 611	57 496 457	10 812 766	5 511 502	20 614 188
Nouvelles opérations (3)																			
<b>Préliminaires</b>																			
Constructions	239 000 081	153 663 765	10 038 660	75 297 657		100 000		15 940	58 150	161 390	9 803 180			297 210	726 470	1 684 060	12 107 350	25 868 652	34 513 914
Diminutions (4)																			
Additions et remplacements de composants	460 336 374	216 065 432	70 467 573	173 803 369		2 816 280			10 057 000	10 329 823	70 080 750			550 852	2 771 879	2 600 000	20 467 470	52 360 585	72 236 303
Diminutions (4)																			
<b>Réserves foncières</b>																			
<b>Batiments administratifs</b>	20 705 979	4 110 482		16 595 497										12 696 761	5 205 623	1 345 113	145 640	291 290	1 019 503
<b>Autres dépenses d'immo. (hors FSFC) : (5)</b>																			
Immo. incorporelles (C/201-203-205-2088)																40 000			
Installations techniques (C/215)																92 500			
Autres immobilisations corporelles (C/218)																1 690 749			
Immeubles en Locations-Vente (C/221)																			
Autres immo. corporelles en cours (C/2318)																			
Immobilisations incorporelles en cours (C/232)																			
Avances et acomptes versés (C/237)																1 948 800			
Participations et créances rattachées (C/26)																			
Autres immobilisations financières (C/27)																			
	<b>2 664 519 179</b>	<b>1 555 193 179</b>	<b>519 660 443</b>	<b>589 665 557</b>		<b>347 607 593</b>	<b>17 925 278</b>	<b>6 909 106</b>	<b>26 189 332</b>	<b>27 271 663</b>	<b>116 673 751</b>	<b>251 019 121</b>	<b>6 134 795</b>	<b>60 189 073</b>	<b>54 346 884</b>	<b>72 378 134</b>	<b>126 789 703</b>		

(1) Prix de revient prévisionnel  
(2) Intérêts de préfinancement consolidés et non immobilisés  
(3) Y compris opérations transférées des opérations préliminaires  
(4) Y compris opérations transférées en opérations en cours  
(5) Montants bruts au bilan pour les dépenses réalisées au 31/12/N-2

## ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS

N° DE COMPTE	LIBELLES FINANCEMENT PREVISIONNEL DES OPERATIONS AU 31/12/2025	MONTANT INITIAL	CAPITAL RESTANT DÙ AU 01 / 01 / 2025	MONTANT DES OUVERTURES DE CREDIT SUR 2025	ANNUITE PREVISIONNELLE			MONTANT NET DES DETTES	REPARTITION DE L'ENCOURS DE DETTE				PART DE L'ENCOURS FAISANT L'OBJET DE SWAPS (en %)
					CAPITAL	INTERETS	TOTAL		Dettes à taux indexés: Livret A	Dettes à taux indexés hors livret A (Euribor, EONIA ...)	Dettes à taux fixes	Dettes à taux structurés (1)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (4 + 5 - 6)	10	11	12	13	
<b>PAR NATURE DE PRETEURS</b>													
162	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	121 384 017,20	56 739 114,08		2 400 000,00	809 538,00	3 209 538,00	49 406 793,80	6 374 538,90	0,00	43 032 254,90		0,00
163	EMPRUNTS OBLIGATAIRES												
164	EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT												
1641	EMPRUNTS CDC	720 358 761,74	440 521 001,61	24 534 075,00	9 882 000,00	11 855 538,57	21 737 538,57	430 639 001,61	393 687 600,39	107 198,56	36 844 202,66		0,00
1642	EMPRUNTS CGLLS	169 688 522,36	9 265 047,11		0,00	77 805,00	77 805,00	9 912 331,90	1 756 879,67	0,00	8 155 452,23		0,00
1648	AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	86 805 160,36	61 460 641,61		3 600 000,00	1 360 348,43	4 960 348,43	61 113 152,57	754 232,40	2 404 674,15	57 954 246,02		0,00
167	EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIERES												
1673	AVANCES D'ORGANISMES SOCIAUX	11 658 439,42	424 953,30		160 000,00	0,00	160 000,00	623 123,35	0,00	0,00	623 123,35		0,00
1674	AVANCES DE L'ETAT	5 460 765,11	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
1676	AVANCES DES COLLECTIVITES LOCALES												
1678	AUTRES AVANCES												
168	AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES												
1681	AUTRES EMPRUNTS	8 643 772,62	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
1687	AUTRES DETTES	57 740 433,01	104 023,76		200,00	0,00	200,00	111 043,64	0,00	0,00	111 043,64		0,00
	TOTAL 1												
	TOTAL 2												
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties	1 181 739 871,72	568 514 781,47	24 534 075,00	16 042 200,00	14 103 230,00	30 145 430,00	551 805 446,87	402 573 251,36	2 511 872,71	146 720 322,80		0,00
	TOTAL GENERAL (1 + 2) .....(a)	1 181 739 871,72	568 514 781,47	24 534 075,00	16 042 200,00	14 103 230,00	30 145 430,00	551 805 446,87	402 573 251,36	2 511 872,71	146 720 322,80		0,00
<b>PAR NATURE D'AFFECTATION</b>													
...1	RESERVES FONCIERES												
...2	OPERATIONS LOCATIVES	1 145 304 830,31	557 998 563,59	24 534 075,00	14 713 444,33	13 331 424,33	28 044 868,66	531 943 768,03	402 573 251,36	2 511 872,71	126 858 643,96		0,00
...3	EMPRUNTS GR ANTERIEURS A 2005	3 268 886,53	0,00		0,00	106,66	106,66	0,00					0,00
...4	ACCESSION A LA PROPRIETE (financements de stocks immobiliers)												
...5	ACCESSION A LA PROPRIETE (gestion de prêts)	402 516,92	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00					0,00
...6	OPERATIONS D'AMENAGEMENT												
...7	BATIMENTS ADMINISTRATIFS	25 023 115,22	7 850 581,83		1 151 651,36	303 992,15	1 455 643,51	19 861 678,84			19 861 678,84		0,00
...8	AUTRES DESTINATIONS	7 740 522,74	2 665 636,05		177 104,31	467 706,86	644 811,17	0,00					0,00
	TOTAL GENERAL .....(a)	1 181 739 871,72	568 514 781,47	24 534 075,00	16 042 200,00	14 103 230,00	30 145 430,00	551 805 446,87	402 573 251,36	2 511 872,71	146 720 322,80		0,00

(a) Total des dettes financières nettes des dépôts, des intérêts courus, des intérêts compensateurs, des comptes 1649 et 166.

(1) Il s'agit des emprunts dont les taux d'intérêt sont définis, sur tout ou partie de la durée de l'emprunt, en référence à des index qui ne sont pas standards (évolution des taux d'intérêts, écart de taux à des maturités différentes sur la courbe des taux, taux de change, évolution du cours des matières premières...).

ces prêts conduisent à substituer une charge d'intérêt déterminée à l'avance à une charge d'intérêt aléatoire avec une probabilité d'occurrence, plus ou moins faible, d'une hausse de la charge d'intérêts. Ces prêts sont ceux qui ne peuvent être repris dans les colonnes 10 et 11.

Exemple 1 : Emprunt d'une durée de 20 ans. Le taux payé dépend du niveau de l'Euribor 12 mois postfixé. Tant que l'Euribor 12M post ≤ 6,00 %, le taux payé est de 3,50 %. Si Euribor 12M post &gt; 6,00 %, le taux payé devient alors 3,50 % + 5 x (Euribor 12M post - 6,00 %).

Exemple 2 : Emprunt d'une durée de 20 ans. Le taux payé dépend de l'écart de chance entre le dollar US et le franc suisse. Pendant 3 ans, le taux payé est fixé à 1,87 %. Puis, pendant les 17 ans suivants, tant que le cours USD/CHF ≥ 1, le taux payé est de 1,87 %. Sinon, il devient 1,87 % + 50 % (((1 - USD/CHF)/USD/CHF) - 1).

Exemple 3 : Emprunt d'une durée de 20 ans. Le taux payé dépend de l'écart entre les taux à long terme et les taux à court terme. Tant que la différence entre le CMS EUR 10 ans postfixé et le CMS EUR 2 ans postfixé ≥ 0,30 %, le taux est fixé à 2,84 %. Sinon, le taux payé est de 5,44 %.









N° de FAP	Intitulé de	A ANRU	Source	Service	Avancement	Année d'eng.	Année Liv.	T\$TNS/EC/P	AP-Pour mémoire BP 2024	AP Révision de l'exercice BP 2025	AP-Total cumulé BP 2025	CP antérieurs réalisations - cumulé au 31/12/2023	CP estimations en 2024	CP prévus en 2025	CP prévus en 2026	CP prévus en 2027	CP prévus >2027
0000220027	Clichy sous bois -Etang Beaulard-clapets anti pollution EU	A	PMT 22-31	Agence	En cours		2023	TNS	40 000		40 000	-		40 000			
00002165122	NEUILLY-S/MARNE-Eplanade de Mélan-Rénovation complète sous-station /pompes, vannes, régulation,GMP+ réseau enterré et en vide sanitaire-pieds de colonnes	A	PMT 22-31	Chauffage	En cours		2023	EC	250 000		250 000			50 000	200 000		
00002265721	DUGNY-Robert Ballanger-Création porte de parking	A	PMT 22-31	Agence	En cours		2023	TNS	22 000		22 000	12 191	9 809				
00002270321	ROMAINVILLE-Cachin-remplacement complet de 2 ascenseurs 8 rue de la résistance	A	PMT 22-31	Ascenseurs	En cours		2023	EC	160 000		160 000	-		60 000	100 000		
00002270921	ROMAINVILLE-Gagarine-remplacement complet ascenseurs (17) T3/3	A	PMT 23-32	Ascenseurs	En cours		2023	TNS	440 000	440 000	-	-	-	-	-		
00002171022	ROMAINVILLE-De Gaulle-remplacement complet de 5 ascenseurs	A	PMT 23-32	Ascenseurs	En cours		2023	TNS	320 000	160 866	480 866	436 291	44 575				
00002262922	NEUILLY-S/MARNE-Le Rouaillier-Rénovation chaudière, passage gaz , Vanne réglages et B5 en palier- démontage panneaux	A	PMT 23-32	Chauffage	En cours		2024	TNS	240 000		240 000	5 806	234 194				
00002270921	ROMAINVILLE-remplacement complet ascenseurs - 13 ascenseurs - Barres C,F,J,L & 1 ascenseur Tour A	A	PMT 23-32	Ascenseurs	En cours		2024	EC	440 000	2 070 200	2 510 200	17 378		500 000	1 500 000	492 822	
00002270921	ROMAINVILLE-Gagarine-remplacement complet ascenseurs (17) T3/3	A	PMT 23-32	Ascenseurs	Préliminaires		2025	TNS	440 000	440 000	-	-	-				
00002217121	BOBIGNY-Jean Rostand-Rénovation de la chaudière	A	PMT 23-32	Chauffage	Préliminaires		2024	TNS	160 000		160 000	21 558	138 442				
	BOBIGNY-Georges Dimitrov-Portail et contrôle d'accès	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	20 000		20 000		20 000				
	BONDY-La Noue Cailliet-Remplacement des chaudières individuelles (38)	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	76 000		76 000			76 000			
	BONDY-La Noue Cailliet-Création de dalles béton pour conteneurs	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	16 000	59 000	75 000			75 000			
	LE BLANC-MESNIL-Marcel Allizard-Mise en conformité électrique et incendie parking	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	128 000		128 000	8 023	119 977				
	LE BLANC-MESNIL-Marcel Allizard-Interphonie	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	48 000		48 000			48 000			
	DUGNY-Paul Langevin-Remplacement des radiateurs en apparent	A	PMT 23-32	Chauffage	Préliminaires		2023	EC	974 400	424 400	550 000			90 000	350 000	110 000	
	DUGNY-Paul Langevin-Remplacement des portes accès caves	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	68 000		68 000			68 000			
	DUGNY-Paul Langevin-Interphonie	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	EC	144 000		144 000			44 000	100 000		
	VILLEPINTE-Le Parc Bellevue-Barrière accès véhicules résidence	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	24 000		24 000			24 000			
	AULNAY-S-BOIS-Préfet Chaleil RPA-Remplacement des menuiseries extérieures	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	128 000	128 000	-	-	-	-	-		
	AULNAY-S-BOIS-Préfet Chaleil RPA-Remplacement complet 2 ascenseurs	A	PMT 23-32	Ascenseurs	En cours		2023	EC	160 000		160 000				160 000		
	PIERREFITTE-SUR-SEINE-Alcide D'Orbigny-Façades toiture vmc	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	EC	960 000		960 000	600	547 669	311 731	100 000		
	EPINAY-SUR-SEINE-11lot Gendarmerie-Réfection terrasses accessibles / balcons	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	200 000		200 000	6 001	193 999				
	EPINAY-SUR-SEINE-11lot Gendarmerie-3 ascenseurs Remplacement des portes palières + treillis + habillage cabine + opérateurs	A	PMT 23-32	Ascenseurs	En cours		2023	TNS	200 000	200 000	-	-	-	-	-		
	SAINTE-OEUVRE-Adrien Lesesne - Rénovation de la chaudière et de la distribution et réparations pièces humides	A	PMT 23-32	Agence	Préliminaires		2023	PREL	560 000		560 000			-	100 000	260 000	200 000
	LA COURNEUVE-Renoir-Parties communes et sécurité incendie	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	130 000		130 000		130 000				
	LA COURNEUVE-Renoir-Rénovation complète des ascenseurs (4)	A	PMT 23-32	Ascenseurs	En cours		2023	EC	320 000	142 000	462 000			62 000	400 000		
	LA COURNEUVE-Villon-Etanchéité des terrasses	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	300 000		300 000	9 046	290 954				
	MONTFERMEIL-Jeu d'Arc / A. France -Résidentialisation	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	80 000		80 000			80 000			
	MONTFERMEIL-Jeu d'Arc-Ravalement des façades I3	A	PMT 23-32	Agence	Préliminaires		2023	EC	356 000		356 000			11 615	244 385	100 000	
	MONTFERMEIL-Jeu d'Arc / A. France -Rénovation complète 2 ascenseurs (Portes/ cabine/ moteur / armoire)	A	PMT 23-32	Ascenseurs	En cours		2023	EC	192 000	192 000	-	-	-				
	LE RAINCY-Les Rinceaux-Convecteurs électriques	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	96 000		96 000			96 000			
	LE RAINCY-Les Rinceaux-menuiseries vmc	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	EC	160 000		160 000			60 000	100 000		
	LES PAVILLONS-SOUS-BOIS-Chevalier de la barre-Suppression cube Fuel et agrandissement local VO	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	76 000		76 000	1 100	74 900				
	CLICHY-SOUS-BOIS-Bois de la couronne-Amélioration VMC	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	120 000		120 000	77 462	42 538				
	PATRIGNONE -investissement avec retour sur invest 4 - 5 ans type boxage ou fermeture pk extérieurs et quittancement 2025	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	400 000	400 000	-	-	-	-	-		
	PANTIN-Le Pont de Pierre-Contrôle d'accès et portail parking	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	48 000		48 000	38 733	9 267				
	ROMAINVILLE-Amitié-Amélioration Sécurité Incendie	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	48 000	11 279	36 721		36 721				
	ROMAINVILLE-Brazza-Ravalement des façades I3	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	60 000		60 000						
	STAINS-André Lurçat-Interphonie	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	72 000	20 353	92 353	92 353					
	STAINS-André Lurçat-Electricité des PC	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	12 800	1 427	11 373			11 373			
	STAINS-André Lurçat-Rénovation réseau EU/EV et chauffage en passage en extérieur	A	PMT 23-32	Agence	Préliminaires		2023	TNS	400 000		400 000	6 372	393 628				
	STAINS-Les Guignetières-Tableaux électriques parties communes	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	40 000		40 000	10 811	29 189				
	STAINS-Les Guignetières-Sécurisation accès toitures	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	4 800	9 720	14 520		14 520				
	STAINS-Carnot / Nexon-Interphonie	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	14 400		14 400	14 163	238				
	STAINS-Sasaki-Interphonie	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	4 800	20 720	25 520		25 520				
	STAINS-Sasaki-Remplacement portail	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	22 400		22 400			22 400			
	STAINS-Sasaki-Ventilation chaudière et rénovation porche	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	56 000		56 000		56 000				
	STAINS-G Sand-Eclairage LED PC et interphonie et portail	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	51 200		51 200			51 200			
	STAINS-Square Paul Valéry-Eclairage LED PC + interphonie	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	13 200	13 200	-	-	-	-	-		
	STAINS-Square Molière-Rénovation logements PMR infiltrants (Porter le sujet au civil contre le constructeur)	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	80 000		80 000		98 094				
	STAINS - Cité Jardin P. Vaillant - PVC collectif-Eclairage LED PC + interphonie + portail/portillon métallique	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	170 400	136 277	34 123			34 123			
	STAINS-PVC collectif-Protection anti pigeon 220 à 230	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	38 400	83 907	122 307	83 907	38 400				
	STAINS-Stalingrad collectif-Eclairage LED PC + interphonie + portail/portillon métallique	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	88 800	88 800	-	-	-				
	STAINS-PVC collectif-Cloture béton sur rue - pavillons 224 à 230	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	40 000		40 000		40 000				
	STAINS-PVC- Cité Jardin - le Clos Gon- collectif-Volet, portail, portillon bois - pavillons 224 à 230	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	64 000		64 000		64 000				
	STAINS-PVC collectif-Remplacement chaudières individuelles cité jardin (résidences 224-230) T2/2	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	560 000		560 000	560 000					
	STAINS-Nelson Mandela-Bornes anti stationnement	A	PMT 23-32	Agence	En cours		2023	TNS	20 000		20 000	17 991	2 010				
	- Toutes cités - investissement avec retour sur invest 4 - 5 ans type boxage ou fermeture pk extérieurs et quittancement 2024	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	TNS	400 000		400 000	-	400 000				
	- Toutes cités - investissement avec retour sur invest 4 - 5 ans type boxage ou fermeture pk extérieurs et quittancement 2025	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2025	TNS	400 000	400 000	-	-	-	-	-		
	- Toutes cités - investissement avec retour sur invest 4 - 5 ans type boxage ou fermeture pk extérieurs et quittancement 2026	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2026	TNS	400 000	400 000	-	-	-	-	-		
	- Toutes cités - investissement avec retour sur invest 4 - 5 ans type boxage ou fermeture pk extérieurs et quittancement 2027	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2027	PREL	400 000	400 000	-	-	-	-	-		
	- Toutes cités - investissement avec retour sur invest 4 - 5 ans type boxage ou fermeture pk extérieurs et quittancement 2028	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2028	TNS	400 000	400 000	-	-	-	-	-		
	- Toutes cités - investissement avec retour sur invest 4 - 5 ans type boxage ou fermeture pk extérieurs et quittancement 2029	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2029	TNS	400 000	400 000	-	-	-	-	-		
	BOBIGNY - Arthur Rimbaud - Mise en sécurité électrique des logements	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2026	PREL	92 000		92 000				92 000		
	BOBIGNY - Arthur Rimbaud - Rénovation pièces humides y compris chutes	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2027	PREL	617 584		617 584				25 000		592 584
	BOBIGNY - Georges Dimitrov - Façades ITE et aménagement de la dalle	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2025	EC	240 000		240 000			50 000	190 000		
	BOBIGNY - Georges Dimitrov - Remplacement des menuiseries extérieures et portes résidence et portes de circulation	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2026	PREL	376 000		376 000				50 000	276 000	50 000
		A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2025	EC	152 000		152 000				52 000	100 000	



N° de FAP	Intitulé de	A ANRU	Source	Service	Avancement	Année d'eng.	Année Liv.	TS/TNS/EC/EP	AP-Pour mémoire BP 2024	AP Révision de l'exercice BP 2025	AP-Total cumulé BP 2025	CP antérieurs réalisations - cumulé au 31/12/2023	CP estimations en 2024	CP prévus en 2025	CP prévus en 2026	CP prévus en 2027	CP prévus >2027
	LA COURNEUVE - Les Jardins de Présov - Rénovation des sous-stations	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2029	PREL	240 000		240 000	-					240 000
	LA COURNEUVE - Moulin Neuf - Aménagement des espaces extérieurs. Place de parking	A	PMT 24-33	Espaces Extérieurs	Préliminaires		2024	EC	120 000		120 000			20 000	100 000		
	LA COURNEUVE - Moulin Neuf - remplacement complet 1 ascenseur	A	PMT 24-33	Ascenseurs	Préliminaires		2024	EC	112 000		112 000			60 000	52 000		
	LA COURNEUVE - Moulin Neuf - Rénovation de la distribution	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2024	EC	280 000	12 000	292 000			92 000	200 000		
	LA COURNEUVE - Progrès Philippe Roux - ascenseurs	A	PMT 24-33	Ascenseurs	Préliminaires		2025	EC	160 000		160 000			60 000	100 000		
	LA COURNEUVE - Progrès Philippe Roux - rénovations pièces humides / rénovation parties communes/ aménagement OM. Rénovation voirie et réseaux enterrés	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2027	PREL	1 000 000		1 000 000					200 000	800 000
	LA COURNEUVE - Progrès Philippe Roux - portes de halls	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2027	PREL	80 000		80 000					80 000	
	LA COURNEUVE - Progrès Philippe Roux - remplacement menuiseries extérieures	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2025	EC	358 000		358 000		68 000		200 000	100 000	
	LA COURNEUVE - Renoir - Façades et terrasses	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2030	PREL	500 000		500 000						500 000
	LA COURNEUVE - Renoir - Réaménagement de l'aire de jeux	A	PMT 24-33	Espaces Extérieurs	Préliminaires		2027	PREL	36 000		36 000					36 000	
	LA COURNEUVE - Renoir - Rénovation complète des ascenseurs (4)	A	PMT 24-33	Ascenseurs	Préliminaires		2024	TNS	320 000	320 000	-						
	LA COURNEUVE - Renoir - Rénovation sous-station	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2027	PREL	120 000		120 000					120 000	
	LA COURNEUVE - Saint Just - Réaménagement de l'aire de jeux	A	PMT 24-33	Espaces Extérieurs	Préliminaires		2024	TNS	36 000		36 000			36 000			
	LA COURNEUVE - Saint Just - Refection terrasses privées	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	TNS	80 000		80 000		17 146		62 854		
	LA COURNEUVE - Tour Leclerc - Aliments et évacuations EU EP	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2027	PREL	800 000		800 000					100 000	700 000
	LA COURNEUVE - Tour Leclerc - ascenseurs Remplacement des câbles de traction	A	PMT 24-33	Ascenseurs	Préliminaires		2027	PREL	64 000		64 000					64 000	
	LA COURNEUVE - Tour Leclerc - Menuiseries extérieures et vmc	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2027	PREL	1 380 000		1 380 000					300 000	1 080 000
	LA COURNEUVE - Tour Leclerc - Ravalement des façades (décoratif nettoyage)	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2027	PREL	1 000 000		1 000 000					200 000	800 000
	LA COURNEUVE - Villon - Plomberie sanitaires et menuiseries extérieures	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2032	PREL	1 600 000		1 600 000						1 600 000
	LA COURNEUVE - Villon - Réaménagement de l'aire de jeux	A	PMT 24-33	Espaces Extérieurs	Préliminaires		2032	PREL	36 000		36 000						36 000
	LA COURNEUVE - Villon - Resid	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2030	PREL	40 000		40 000						40 000
	LE BLANC MESNIL - Foyer Manouchian - Rénovation de la chaufferie	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2025	EC	240 000		240 000			40 000	150 000	50 000	400 000
	LE BLANC MESNIL - Victor Hugo 2 - Etanchéité des terrasses	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2027	PREL	480 000		480 000					80 000	400 000
	LE BLANC-MESNIL - Clara Zetkin - rénovation chaufferie et S/ST, desembouage, distribution	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2031	PREL	280 000		280 000						280 000
	LE BLANC-MESNIL - Danielle Mitterand - Rehausse clotures (alignement avec rosa parks) / sécurisation	A	PMT 24-33	agence	Préliminaires		2024	TNS	120 000		120 000		1 320		118 680		
	LE BLANC-MESNIL - Danielle Mitterand - rénovation chaufferie, desembouage, distribution	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2033	PREL	299 200		299 200						299 200
	LE BLANC-MESNIL - Gabriel Péri - suppression vmc gaz et chaudières/ terrasses	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2025	EC	280 000		280 000			80 000	200 000		
	LE BLANC-MESNIL - Gabriel Péri - Ravalement des façades I3	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2025	EC	184 000		184 000				100 000		
	LE BLANC-MESNIL - Gabriel Péri 2 - renovation chaufferie, desembouage, distribution	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2030	PREL	240 000		240 000						240 000
	LE BLANC-MESNIL - Gaston Montmousseau - remplacement PAC, par urbain ou Gaz 2	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2032	PREL	240 000		240 000						240 000
	LE BLANC-MESNIL - Guy Moquet - mise en conformité électrique des logements et PC	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	EC	280 000		280 000		10 406		209 594	60 000	
	LE BLANC-MESNIL - Guy Moquet - Remplacement des portes de caves (attributions / quittancement)	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	EC	104 000		104 000			50 000		54 000	
	LE BLANC-MESNIL - Guy Moquet - Résidentialisation suite rétrocession voirie à la commune	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	EC	200 000		200 000			50 000		150 000	
	LE BLANC-MESNIL - Jacques Decour - rénovation chaufferie, desembouage, distribution	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2035	PREL	160 000		160 000						160 000
	LE BLANC-MESNIL - Louis Pierre Laroque - rénovation chaufferie, desembouage, distribution	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2035	PREL	160 000		160 000						160 000
	LE BLANC-MESNIL - Marcel Allizard - Réaménagement de l'aire de jeux n°3, bâtiment E y compris rehausse de regards compteurs d'eau	A	PMT 24-33	Espaces Extérieurs	Préliminaires		2024	EC	36 000	64 000	100 000			50 000	50 000		
	LE BLANC-MESNIL - Marcel Allizard - Remplacement du groupe de traction et manœuvre 4 asc et trouil de manœuvre	A	PMT 24-33	Ascenseurs	Préliminaires		2024	EC	128 000		128 000			28 000	100 000		
	LE BLANC-MESNIL - Marcel Allizard - Rénovation chaufferie	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2033	PREL	240 000		240 000						240 000
	LE BLANC-MESNIL - Marcel Allizard - Rénovation de distribution chauffage et ECS	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2024	EC	240 000	10 000	250 000			50 000	150 000	50 000	
	LE BLANC-MESNIL - Rosa Parks - Infiltration courside (DO refusée)	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	TNS	40 000		40 000			40 000			
	LE BLANC-MESNIL - Rosa Parks - rénovation chaufferie, distribution	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2033	PREL	240 000		240 000						240 000
	LE BLANC-MESNIL - Surcouf - Provision Réparation iniltation - Pas de DO acquisition OPIEVROY (pas de dossier de construction)	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	TNS	20 000		20 000			20 000			
	LE PRE SAINT GERVAIS - Danton Louis Blanc - Interphonie GSM	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	TNS	22 000	2 218	24 218			24 218			
	LE PRE SAINT GERVAIS - Gabriel Péri - boîtes à lettres	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2025	TNS	12 000		12 000			12 000			
	LE PRE SAINT GERVAIS - Henri Martin - Installation poteau incendie supplémentaire + éclairage de sécurité ( rapport audit). Evacuation cuve fuel, cheminement piéton, rénovation pièces humides et electricité.	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	TNS	80 000		80 000		6 000		74 000		
	LE PRE SAINT GERVAIS - Henri Sellier - Réfection de l'étanchéité + isolation des terrasses de 64 pav jumelés	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2025	EC	560 000		560 000			200 000	300 000	60 000	
	LE PRE SAINT GERVAIS - Henri Sellier - Rénovation des cheminement entrée des pavillons	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2028	PREL	55 000		55 000						55 000
	LE PRE SAINT GERVAIS - Le Belvedere - Aménagement locaux rdc suppression des pelles vo et reprises partielles façades rdc	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2032	PREL	330 208		330 208						330 208
	LE PRE SAINT GERVAIS - Le Belvedere - Mise à niveau sécurité incendie et refection local vélo motos	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	TNS	56 000		56 000			56 000			
	LE PRE SAINT GERVAIS - Le Belvedere - Réfection des pièces humides y compris chutes	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2032	PREL	976 056		976 056						976 056
	LE PRE SAINT GERVAIS - Le Belvedere - Remplacement des menuiseries extérieures	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2032	PREL	520 563		520 563						520 563
	LE PRE SAINT GERVAIS - Le Belvedere - rénovation complète de 4 ascenseurs	A	PMT 24-33	Ascenseurs	Préliminaires		2032	PREL	400 000		400 000						400 000
	LE RAINCY - Les Rinceaux - Remplacement des portes palières et cabines 2 asc	A	PMT 24-33	Ascenseurs	Préliminaires		2024	TNS	112 000		112 000			223 300			
	LES LILAS - Les Sentes - Potelets anti stationnement	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	TNS	15 000	6 464	8 536		8 536				
	LES LILAS - Les Sentes - Réfection de l'étanchéité de la terrasse du parking Silot secteur H. Dunant	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2027	PREL	320 000		320 000					70 000	250 000
	LES PAVILLONS-SOUS-BOIS - Berthie Albrecht - Rénovation chaufferie + desembouage+distribution	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2026	PREL	176 000		176 000				50 000	100 000	26 000
	LES PAVILLONS-SOUS-BOIS - Chevalier de la barre - Ravalement des façades et étanchéité des balcons	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2028	PREL	264 000		264 000						264 000
	LES PAVILLONS-SOUS-BOIS - Chevalier de la barre - Remplacement des portes de caves	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2026	PREL	56 000		56 000				56 000		
	LES PAVILLONS-SOUS-BOIS - Chevalier de la barre - Rénovation chaufferie + desembouage et distribution	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2028	PREL	200 000		200 000						200 000
	LES PAVILLONS-SOUS-BOIS - ILOT CANAL - Renovation de la chaufferie	A	PMT 24-33	Chauffage	Préliminaires		2033	PREL	160 000		160 000						160 000
	LIVRY GARGAN - Joseph Noize - Ravalement simple sur isolation existante + protection anti pigeons+ halls	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	EC	208 000		208 000			58 000	150 000		
	LIVRY GARGAN - Joseph Noize - Réfection couverture tuiles - renforcement isolation combles	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	EC	160 000		160 000			60 000	100 000		
	LIVRY GARGAN - Joseph Noize - Résidentialisation	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	EC	144 000		144 000			44 000	100 000		
	LIVRY GARGAN - Philippe Lebon - Contrôle d'accès interphonie	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2024	TNS	35 000		35 000			35 000			
	LIVRY GARGAN - Philippe Lebon - Modifier les EP avec des boîtes à eaux	A	PMT 24-33	Agence	Préliminaires		2025	EC	80 000	283 000	363 000			100 000	163 000	100 000	











N° de FAP	Intitulé de	A ANRU	Source	Service	Avancement	Année d'eng.	Année Liv.	T\$TNS/EC/P	AP-Pour mémoire BP 2024	AP Révision de l'exercice BP 2025	AP-Total cumulé BP 2025	CP antérieurs réalisations - cumulé au 31/12/2023	CP estimations en 2024	CP prévus en 2025	CP prévus en 2026	CP prévus en 2027	CP prévus >2027
	Villepinte-La pensée Verte-Création couverture sas batterie boîte aux lettres à l'entrée de la résidence + création local poubelles	A	PMT25	Agence	Préliminaires	2025	2025	TNS		22 000	22 000			22 000			
	Blanc Mesnil-15 Arpents-Fourniture et pose de bornes anti stationnement parkings extérieurs	A	PMT25	Agence	Préliminaires	2025	2025	TNS		24 000	24 000			24 000			
	Blanc Mesnil-4 Tours-Réfection du revêtement chaussée de l'ensemble des voies + pose de bornes anti stationnement	A	PMT25	Agence	Préliminaires	2025	2025	TNS		77 000	77 000			77 000			
	Blanc Mesnil-4 Tours-Réfection du revêtement chaussée de l'ensemble des voies + pose de bornes anti stationnement	A	PMT25	Agence	Préliminaires	2025	2025	TNS		77 000	77 000			77 000			
	Blanc Mesnil-4 Tours-Réfection du revêtement chaussée de l'ensemble des voies + pose de bornes anti stationnement	A	PMT25	Agence	Préliminaires	2025	2025	TNS		66 000	66 000			66 000			
	Blanc Mesnil-4 Tours-Etude travaux pour remise en service parking souterrain deux niveaux (+200 places)	A	PMT25	Agence	Préliminaires	2025	2025	TNS		22 000	22 000			22 000			
	Blanc Mesnil-4 Tours-Création alimentation séparé pour les tableaux électriques des parties communes des entrées des bâtiment R+4 (sauf bat.E)+ remplacement des spots en terrasse	A	PMT25	Agence	Préliminaires	2025	2025	TNS		38 500	38 500			38 500			
	Blanc Mesnil-4 Tours-Création alimentation séparé pour les tableaux électriques des parties communes des entrées des bâtiment R+4 (sauf bat.E)+ remplacement des spots en terrasse	A	PMT25	Agence	Préliminaires	2025	2025	TNS		38 500	38 500			38 500			
	Blanc Mesnil-4 Tours-Création alimentation séparé pour les tableaux électriques des parties communes des entrées des bâtiment R+4 (sauf bat.E)+ remplacement des spots en terrasse	A	PMT25	Agence	Préliminaires	2025	2025	TNS		33 000	33 000			33 000			
	Dugny-Maurice Thorez-Réfection couverture des 17 auvents en façades d'immeubles	A	PMT25	Agence	Préliminaires	2025	2025	EC		132 000	132 000			60 000	72 000		
	Blanc Mesnil-Gaston Monmousseau-Remplacement réglètes éclairage parking par réglète a led	A	PMT25	Agence	Préliminaires	2025	2025	TNS		8 800	8 800			8 800			
	Bobigny-Rimbaud-Ascenseurs - 5 ascenseurs	A	PMT25	Ascenseurs	Préliminaires	2025	2025	EC		577 500	577 500			150 000	300 000	127 500	
	La Courneuve-Renoir-Rénovation complète - 4 ascenseurs	A	PMT25	Ascenseurs	Préliminaires	2025	2025	EC		462 000	462 000			150 000	237 000	75 000	
	Création d'une aire de jeux et d'un verger	A	PMT25	Ext	Préliminaires	2025	2025	TNS		55 000	55 000			55 000			
	Duguy-Trouin-déplacement de la SST (lot 3)	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	EC		137 863	137 863			100 000	37 863		
	Le Pré Gentil-Remplacement des pompes sous stations et désmouboyage de l'installation	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	EC		100 000	100 000			50 000	50 000		
	La petite montagne-Rénovation chaudière/ désmouboyage	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	EC		100 000	100 000			50 000	50 000		
	Les Sablons-Rénovation de la chaudière et des 4 SST (désmouboyage) pour passage au RCU	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	EC		508 000	508 000			200 000	208 000	100 000	
	Les Sentes-Adaptation de la chaudière et des 11 SST (désmouboyage) pour passage au RCU	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	EC		216 000	216 000			100 000	116 000		
	Résidence Voitaire RPA- Dissociation des installations thermiques du groupe des Sentes, passage au RCU, création d'une sous-station.	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	EC		160 000	160 000			80 000	80 000		
	L'Eguiller-Rénovation chaudière/ désmouboyage et passage au RCU	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	EC		550 000	550 000			100 000	300 000	150 000	
	Rimbaud-remplacement armoire électrique sous-station	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	TNS		22 000	22 000			22 000			
	Craigneville-raccordement au RCU et création de l'ECs collective, ventilation et désmouboyage	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	EC		688 000	688 000			150 000	300 000	238 000	
	Alfred de Musset-mise en place d'adoucisseurs dans les 4 sous-stations du smirec et Création de ventilation hautes et basses dans sous-stations	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	TNS		44 000	44 000			44 000			
	François Villon-mise en place d'adoucisseurs dans les 4 sous-stations du smirec et Création de ventilation hautes et basses dans sous-stations	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	TNS		44 000	44 000			44 000			
	Tour Leslierc-mise en place d'adoucisseurs dans la sous-station du smirec et Création de ventilation hautes et basses dans la sous-stations	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	TNS		11 000	11 000			11 000			
	Curle-mise en place d'adoucisseurs dans les 3 sous-stations du smirec et Création de ventilation hautes et basses dans sous-stations	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	TNS		33 000	33 000			33 000			
	Georges Braque-mise en place d'adoucisseurs dans les 4 sous-stations du smirec et Création de ventilation hautes et basses dans sous-stations	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	TNS		44 000	44 000			44 000			
	La Muette / Libération-Travaux modificatifs en chaudière suite passage au RCU	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	TNS		38 500	38 500			38 500			
	Charles Gide-Travaux modificatifs en chaudière suite passage au RCU	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	TNS		80 000	80 000			80 000			
	Alfred de Musset-désmouboyage et équilibrage	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	TNS		58 000	58 000			58 000			
	Alcide d'Origny-remplacement des pompes chauffage avec modification hydraulique	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	TNS		16 500	16 500			16 500			
	Pasteur Europe-remplacement des vannes solaire	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	TNS		22 000	22 000			22 000			
	Pasteur 1 et Pasteur 2-Rénovation de la chaudière et passage au RCU	A	PMT25	Chauffage	Préliminaires	2025	2025	EC		500 000	500 000			100 000	400 000		
	Plan Baignade	A	PMT25	Energie	Préliminaires	2024	2025	EC		1 612 968	1 612 968			200 000	500 000	912 968	
<b>Total</b>									<b>148 004 967,23 €</b>	<b>13 851 294,29 €</b>	<b>161 856 261,52 €</b>	<b>37 139 691,21 €</b>	<b>16 900 264,23 €</b>	<b>20 371 938,00 €</b>	<b>26 549 239,40 €</b>	<b>20 237 023,68 €</b>	<b>40 658 104,80 €</b>



PRU	OPERATION	Code Opérations	CAT.	Livraison	nb lgts	avancement	Coût d'opération	Réalisé au 31/12/2023	Réalisé 2024 31/10/2024	Reste à réaliser	estimé 2024	2025	2026	2027	>2027
STAINS	ANDRE LURCAT	0018-H1	REHAB	2029	497	PREL	32 135 659	33 022	104 590	31 998 048			3 199 800	6 399 610	22 398 638
STAINS	LEON BROCHET	0153-H1	REHAB	2029	60	PREL	3 600 000	11 304	5 744	3 582 953			358 300	716 590	2 508 063
STAINS	LA PRETRESSE	0047-S1	RESID	2024	250	TNS	2 787 173	596 205	656 275	1 534 693	1 534 693				
STAINS	CSL SUD	0143-S1	RESID	2028	388	PREL	2 611 231	20 878	9 401	2 580 953			258 100	645 240	1 677 613
STAINS	Colonel Fabien (ACAM)	0234-AA	ACQ/AMEL	2028	46	PREL	4 450 582	101 916	13 083	4 335 583			433 560	1 083 900	2 818 123
LE BLANC MESNIL	PASTEUR 1 & 2	0617-S1	RESID	2025	285	TNS	2 719 792	802 609	1 222 500	694 684	244 500	450 184			
STAINS	ZAC des Tirtres - Lot 27 S	0233-CN	CN	2027	50	EC	11 535 619	536 436	87 856	10 911 327	150 000	2 800 000	3 980 000	3 981 327	
STAINS	LA PRETRESSE	0047-H1	REHAB	2025	250	TNS	15 997 505	11 383 771	1 645 853	2 967 882	1 329 171	1 638 711			
STAINS	Square Molière Maison Médicalisée & ressourcerie	0210-C1	COMMERCE	2026	1	EC	4 800 880	107 252	111 389	4 582 239	200 000	2 000 000	2 382 239		
VILLEPENTE	FONTAINE MALLET	0093-H1	REHAB	2025	119	TNS	5 037 159	289 714	555 771	4 191 673	1 611 154	2 580 519			
VILLETANEUSE	ALLENDE	0012-H2	REHAB	2025	278	TNS	8 743 827	3 800 313	2 701 436	2 242 078	1 240 287	1 001 790			
BOBIGNY	ABREUVOIR ULS TR2+tr1	0509-CN	CN	2028	99	PREL	5 816 761	124 941	263 590	5 428 230			542 820	1 357 060	3 528 350
BOBIGNY	Ilot K2 Zac éco-cité - VEFA		CN	2027	51	PREL	6 884 433	165 998		6 718 435	300 000	1 700 000	2 500 000	2 218 435	
BONDY	Opération 1 NI		CN	2030	62	ND	14 718 442			14 718 442				1 471 840	13 246 602
BONDY	Opération 2 NI		CN	2030	62	ND	14 718 442			14 718 442				1 471 840	13 246 602
BONDY	Opération 3 NI		CN	2031	63	ND	14 955 837			14 955 837					14 955 837
STAINS	Amgt voie park agence	0093-H1	COMMERCE	2023	1	TNS	307 335			307 335	307 335				
CLICHY SOUS BOIS	Pelouses Sud Dvlpt		CN	2029	44	ND	10 535 172			10 535 172			1 053 520	2 107 030	7 374 622
EPINAY	Opération NI (NM3B - ORGEMONT)	0080-CN	CN	2028	28	EC	6 458 643		131 807	6 458 643	100 000	900 000	1 200 000	1 200 000	3 058 643
ILE ST DENIS	Centre-Ville ni		CN	2031	40	ND	9 226 633			9 226 633					9 226 633
ILE ST DENIS	Quartiers Sud		CN	2030	90	ND	21 549 215			21 549 215				2 154 920	19 394 295
NEUILLY SUR MARNE	Aménagement Locaux Agence	0651-A1	BAT A	2029	1	ND	1 458 482		2 049	1 456 433			145 640	291 290	1 019 503
STAINS	ZAC TARTRES LOT 27S		COMMERCE	2027	1	EC	519 566			519 566	50 000	150 000	150 000	169 566	
ILE ST DENIS	EPT Plaine Commune		CN	2032	106	ND	24 450 576			24 450 576					24 450 576
LA COURNEUVE	ZAC des 6 Routes		CN	2027	26	EC	5 933 703			5 933 703	50 000	1 600 000	2 000 000	2 283 703	
LA COURNEUVE	ZAC de la Mairie Lot E3 (Phase 1)	0754-CN	CN	2027	42	EC	9 506 069		78 958	9 506 069	60 000	2 500 000	3 400 000	3 546 069	
LA COURNEUVE	ZAC de la Mairie Lot G1 (Phase 1)	0756-CN	CN	2027	41	EC	9 263 321		61 605	9 263 321	100 000	2 500 000	3 300 000	3 363 321	
LA COURNEUVE	ZAC de la Mairie Lot C1 (Phase 2)	0755-CN	CN	2029	56	ND	12 618 474		22 892	12 595 581			1 259 560	2 519 120	8 816 901
LA COURNEUVE	Debussy G2 ZAC TOUR		CN	2028	41	ND	9 416 812			9 416 812			941 680	2 354 200	6 120 932
LIVRY GARGAN	La poudrierie vefa		CN	2028	13	ND	2 429 019			2 429 019			242 900	607 250	1 578 869
PAVILLONS SOUS BOIS	Prévoyance		CN	2029	32	ND	4 686 477			4 686 477			468 650	937 300	3 280 527
PIERREFITTE	Valles (Dvlpt)		CN	2031	60	ND	13 839 949			13 839 949					13 839 949
ROMAINVILLE	Lots 3&4		CN	2028	88	ND	18 505 862			18 505 862			1 850 590	4 626 470	12 028 802
ROMAINVILLE	Lot 9		CN	2030	70	ND	14 885 305			14 885 305				1 488 530	13 396 775
ROMAINVILLE	Opération NI		CN	2030	28	ND	6 458 643			6 458 643				645 860	5 812 783
SAINT OUEN SUR SEINE	CHARLES SCHMIDT	0027-S1	RESID	2033	113	PREL	2 000 000	22 040		1 977 960					1 977 960
LE BLANC MESNIL	BERNE		REHAB	2029	20	ND	600 000			600 000			60 000	120 000	420 000
LIVRY GARGAN	GENERAL LECLERC 2		REHAB	2026	92	EC	3 664 763			3 664 763	300 000	1 650 000	1 714 763		
LIVRY GARGAN	GENERAL LECLERC 1		RESID	2026	100	EC	633 104			633 104	100 000	250 000	283 104		
LIVRY GARGAN	GENERAL LECLERC 2	0636-S1	RESID	2026	92	EC	630 500		197 878	432 622	100 000	250 000	82 622		
ROMAINVILLE	GAGARINE yc PKG		RESID	2029	374	ND	2 723 034			2 723 034			272 300	544 610	1 906 124
ROMAINVILLE	RUE DES MARES		REHAB	2031	16	ND	299 372			299 372					299 372
AULNAY	RPA TAMARIS		REHAB	2033	74	ND	1 500 000			1 500 000					1 500 000
LA COURNEUVE	TOUR LECLERC	0411-S1	RESID	2029	276	ND	1 725 917			1 725 917			172 590	345 180	1 208 147
NEUILLY SUR MARNE	ESPLANADE FONTAINEBLEAU		RESID	2027	194	PREL	678 678			678 678	-	100 000	300 000	278 678	
LE BLANC MESNIL	LIBERATION 2	0302-H1	REHAB	2028	118	ND	3 017 853		2 037	3 015 816			301 580	753 950	1 960 286
LE BLANC MESNIL	LIBERATION 3	0303-H1	REHAB	2028	60	ND	1 534 502		1 016	1 533 486			153 350	383 370	996 766
BOBIGNY	ABREUVOIR Drancy 508		RESID	2028	264	EC	3 707 324		21 072	3 686 252	30 000	700 000	700 000	700 000	1 556 252
BONDY	NOUE CAILLET	0501-S1-01	RESID	2029	246	PREL	2 595 300	57 761		2 537 539			253 750	507 510	1 776 279
DUGNY	L'EGUILLER		REHAB	2033	265	ND	6 002 937			6 002 937					6 002 937
GAGNY	ARISTIDE BRIAND	0532-H1-01	REHAB	2032	40	ND	1 398 528			1 398 528					1 398 528
NOISY LE SEC	TROIS BONNETS yc résid		REHAB	2028	629	ND	8 755 885			8 755 885			875 590	2 188 970	5 691 325
STAINS	CARNOT NEXON		REHAB	2030	53	ND	1 982 719			1 982 719				198 270	1 784 449
STAINS	GUIGNETIERES	0048-H1	REHAB	2029	133	ND	4 821 992		5 280	4 816 712			481 670	963 340	3 371 702
STAINS	PARADIS	0141-RH	REHAB	2027	213	ND	8 156 204		25 741	8 130 463	300 000	1 900 000	3 000 000	2 930 463	
STAINS	ANDRE LURCAT		ACS	2029	1	ND	2 859 840			2 859 840			285 980	571 970	2 001 890
DUGNY	LE MOULIN	0114-H1-01	REHAB	2031	398	ND	10 877 156		104 218	10 772 938					10 772 938
ROMAINVILLE	GAGARINE tours CEFIL Phase 2		REHAB	2029	266	ND	16 433 533		16 535	16 416 998			1 641 700	3 283 400	11 491 898
ROSNY	PRE GENTIL		RESID	2029	796	PREL	2 832 501			2 832 501			283 250	566 500	1 982 751
STAINS	CHARLES PEGUY		REHAB	2031	282	ND	4 473 679			4 473 679					4 473 679
LE BLANC MESNIL	LES 4 TOURS 1		RESID	2033	260	ND	2 573 964			2 573 964					2 573 964
LA COURNEUVE	MDF		RESID	2031	61	ND	647 450			647 450					647 450
PANTIN	LES AUTEURS		REHAB	2033	282	ND	9 095 045			9 095 045					9 095 045
ROMAINVILLE	GAGARINE tour 1 yc équits Phase 2		REHAB	2028	108	ND	8 006 964		45 916	7 961 048			796 100	1 990 260	5 174 688
LE BLANC MESNIL	LES 4 TOURS 2		RESID	2033	270	ND	2 672 963			2 672 963					2 672 963
LE BLANC MESNIL	LES 4 TOURS 3 1/2		REHAB	2033	119	ND	5 950 000			5 950 000					5 950 000
LE BLANC MESNIL	LES 4 TOURS 3 2/2		REHAB	2033	118	ND	5 900 000			5 900 000					5 900 000
LE BLANC MESNIL	LES 4 TOURS 3		RESID	2033	237	ND	2 346 268			2 346 268					2 346 268

PRU	OPERATION	Code Opérations	CAT.	Livraison	nb lgts	avancement	Coût d'opération	Réalisé au 31/12/2023	Réalisé 2024 31/10/2024	Reste à réaliser	estimé 2024	2025	2026	2027	>2027
BOBIGNY	ABREUVOIR maison de santé		COMMERCE	2028	1	ND	559 952			559 952			56 000	139 990	363 962
LA COURNEUVE	TOUR LECLERC	0411-H1	REHAB	2029	276	PREL	3 558 817		10 012	3 548 805			354 880	709 760	2 484 165
LA COURNEUVE	TOUR LECLERC pkgs		RESID	2031	0	ND	1 600 000			1 600 000					1 600 000
PAVILLONS SOUS BOIS	BERTHIE ALBRECHT		REHAB	2031	24	ND	720 000			720 000					720 000
ROMAINVILLE	GAGARINE tour A bureaux agence ssdh	0709-C1	BAT A	2025	1	TNS	3 512 736		838 019	2 674 717	1 367 604	1 307 113			
ROMAINVILLE	GAGARINE tour I habitat inclusif		REHAB	2028	1	ND	820 349			820 349			82 030	205 090	533 229
STAINS	ANDRE LURCAT	0018-S1	RESID	2030	497	PREL	5 175 511	-		5 175 511				517 550	4 657 961
DRANCY	ABREUVOIR LOT1 SATELLITES 508	0508-H1	REHAB	2028	264	EC	19 130 648		382 060	18 748 588	200 000	3 700 000	3 700 000	3 700 000	7 448 588
BOBIGNY	ABREUVOIR LOT3 SERPENTIN 506		REHAB	2030	174	PREL	17 663 116			17 663 116				1 766 310	15 896 806
BOBIGNY	ABREUVOIR LOT4 TRIPODES 507		REHAB	2029	241	PREL	24 003 994			24 003 994			2 400 400	4 800 800	16 802 794
BOBIGNY	ABREUVOIR Londres Oslo 506 /serpentin		RESID	2030	173	PREL	1 946 227			1 946 227				194 620	1 751 607
BOBIGNY	ABREUVOIR Helsinki 507		RESID	2029	242	PREL	5 257 182			5 257 182			525 720	1 051 440	3 680 022
ILE ST DENIS	THOREZ		REHAB	2029	394	ND	11 707 352		82 403	11 624 949			1 162 490	2 324 990	8 137 469
LA COURNEUVE	ZAC de la Mairie Lot E3 (Phase 1) 400m2		COMMERCE	2027	1	EC	838 590			838 590	50 000	200 000	260 000	328 590	
LA COURNEUVE	ZAC de la Mairie Lot G1 (Phase 1) agence		COMMERCE	2027	1	EC	1 562 930			1 562 930	70 000	400 000	540 000	552 930	
STAINS CLOS SAINT LAZARE	Angela Davis Guigneties		CN	2029	88	ND	20 298 592			20 298 592			2 029 860	4 059 720	14 209 012
ROMAINVILLE	Cité De Gaulle Romainville	0710-C1-02	CCE	2022		TNS	1 637 750	1 633 776	3 973	0	0				
ROMAINVILLE	Cité De Gaulle Romainville	0710-H1-01	REHAB	2022		TNS	8 375 295	8 314 906	60 389	-	0				
LA COURNEUVE	Mall de Fontenay	0412-H1	REHAB	2033		ND	5 811 222			48 731					5 762 492
MONTFERMEIL	Réfection parking B4E	0107-A1	REHAB	2023		TNS	200 894			27 390	173 504	173 504			
PIERREFITTE	Alcide ORBIGNY - Ravalement + isolation	0005-H1	REHAB	2024		TNS	241 420	59 477		26 598	155 346	155 346			
SANT OUIEN SUR SEINE	Adrien Lesesne-Réf Sanit Logt	0138-H1	REHAB	2023		TNS	1 261 994	777 728	308 243	176 023	176 023	176 023			
ROMAINVILLE	Les Oserales	0717-H1	REHAB	2024		TNS	661 107	24 183		636 924	636 924	636 924			
BOBIGNY	PAUL ELUARD		REHAB	2022		TNS	6 451 025	6 121 577	-	329 448	329 448	329 448			

1 113 615 016 €	101 027 783 €	23 546 589 €	989 313 014 €	30 276 044 €	71 260 317 €	125 506 543 €	165 960 466 €	596 309 643 €
-----------------	---------------	--------------	---------------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------

## PROGRAMMES DE GROS ENTRETIEN A REALISER EN 2025

BP 2025

Code HP	Patrimoine	Commune	Intitulé de l'AP	Source	Service	Année d'eng.	Année Liv.	Montants du programme
43	Jacques Duclos	Pantin	Suppression des colonnes VO en PC (présence MPCA)	GE 2025	Agence Romainville	2025	2025	13 000,00 €
135	Danton Louis Blanc	Le Pré-Saint-Gervais	Batterie de boîte aux lettres sur pied	GE 2025	Agence Romainville	2025	2025	6 800,00 €
702	Jean Jaurès	Romainville	Nettoyage, Ravalement de façade type I3 (pas ITE : technlque du drone)	GE 2025	Agence Romainville	2025	2025	45 000,00 €
703	Marcel Cachin	Romainville	Peinture partielle des PC	GE 2025	Agence Romainville	2025	2025	23 000,00 €
708	Parat	Romainville	Peinture PC + mise en place GTL (non prévu dans la Réhab)	GE 2025	Agence Romainville	2025	2025	38 000,00 €
717	Les Oseraies	Romainville	Travaux de rénovation dans les PC, PEI : mur, plafond et sol + réparation des nez de marches (non compris dans la réhab 23/24)	GE 2025	Agence Romainville	2025	2025	55 000,00 €
703	Marcel Cachin	Romainville	Remplacement collecteur + colonne + réfection des emmarchements	GE 2025	Agence Romainville	2025	2025	75 000,00 €
624	Allée de Gagny 2	Clichy-Sous-Bois	Création trappes dans logements pour accès	GE 2025	Agence Est	2025	2025	33 000,00 €
0627	Etang Beauclair	Clichy-Sous-Bois	rénovation des parties communes (peinture éclairage)	GE 2025	Agence Est	2025	2025	55 000,00 €
0628	La petite montagne	Clichy-Sous-Bois	rénovation des parties communes (peinture éclairage)	GE 2025	Agence Est	2025	2025	110 000,00 €
630	Le Vieux Moulin	Clichy-Sous-Bois	mise en sécurité à la CÀN des nez de dalle balcons (prévoir aggravation en 2 ans) (mémo raval 2028 prévoir ITE)	GE 2025	Agence Est	2025	2025	55 000,00 €
630	Le Vieux Moulin	Clichy-Sous-Bois	refection joint de fractionnement balcons profilé en T et 2 couche résine	GE 2025	Agence Est	2025	2025	247 500,00 €
630	Le Vieux Moulin	Clichy-Sous-Bois	reprise à la CÀN sutr toute sa hauteur les 2 pignons infiltrants - (mémo raval 2028 prévoir ITE)	GE 2025	Agence Est	2025	2025	66 000,00 €
25	Les Rinceaux	Le Raincy	remise en peinture des PC et portes CF escalier	GE 2025	Agence Est	2025	2025	61 600,00 €
109	J D'Utrillo	Montfermeil	rénovation des peintures des cages escaliers suite vandalisme	GE 2025	Agence Est	2025	2025	27 500,00 €
0650	D. Trouin	Neuilly-Sur-Marne	neutralisations des caves (4 halls)	GE 2025	Agence Est	2025	2025	11 000,00 €
0650	D. Trouin	Neuilly-Sur-Marne	Rénovation parties communes et halls	GE 2025	Agence Est	2025	2025	129 800,00 €
651	Esplanade de Melun	Neuilly-Sur-Marne	rénovations des PC (peinture PC - - éclairage-portes gaines) + Rénovation plafond ex-rez de dalles	GE 2025	Agence Est	2025	2025	429 000,00 €
138	Adrien Lesesne	Saint-Ouen	Ravalement des façades	GE 2025	Agence Ouest	2025	2025	100 000,00 €
0206	Square Paul Valéry	Stains	Peinture PC entrée ext	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	39 000,00 €
0207	Lamartine	Stains	PK pose BL86 + mur affaissé	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	21 000,00 €
0210	Square Molière	Stains	Mur rideau façade 6,00m	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	25 000,00 €
0210	Square Molière	Stains	Peinture PC (R+15)	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	110 000,00 €
0210	Square Molière	Stains	Peinture PC entrée ext	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	25 000,00 €
0018	André Lurçat	Stains	Infiltration en façade MEX	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	80 000,00 €
0018	André Lurçat	Stains	Badges PK ext	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	5 250,00 €
0202	Sasaki	Stains	Étanchéité façade + balcon	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	35 000,00 €
0202	Sasaki	Stains	Reprise GC en terrasse	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	5 000,00 €
0204	Georges SAND	Stains	46 G Sand bassin rétention suppression (+ étude) moustiques	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	49 000,00 €
0204	Georges SAND	Stains	VMC R+4	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	4 000,00 €
0232	N Mandela	Stains	Modification ts les volets Pb sécurité	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	22 000,00 €
0232	N Mandela	Stains	Peinture PC	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	24 000,00 €
0232	N Mandela	Stains	Refoulement en loge pb contre pente en SS	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	27 000,00 €
0220	Cité Jardins P.Vaillant	Stains	Suppression toiture resserre, étanchéité, murage brique	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	18 000,00 €
0220	Cité Jardins P.Vaillant	Stains	Réfection enrobé, caniveau	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	8 400,00 €
0220	Cité Jardins P.Vaillant	Stains	Peinture PC	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	27 000,00 €
0221	Cité Jardins Division Lecl	Stains	Peinture PC	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	14 000,00 €
0222	Cité Jardins Stalingrad	Stains	Peinture PC	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	60 000,00 €
0223	Cité Jardins Maxime Gor	Stains	Réfection enrobé, caniveau	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	6 000,00 €
0220	Cité Jardins P.Vaillant	Stains	Peinture PC	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	7 000,00 €
0223	Cité Jardins Maxime Gor	Stains	Peinture PC	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	27 000,00 €
0223	Cité Jardins Maxime Gor	Stains	1 Caisson VMC	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	3 700,00 €
0224	Cité Jardins le Clos Gono	Stains	Peinture des portillons + volets	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	60 000,00 €
0224	Cité Jardins le Clos Gono	Stains	Reprise couverture (défaut étanchéité)	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	26 000,00 €
0195	Marcel ANDREAS	Stains	Casquette protection soleil interphone	GE 2025	Agence Stains	2025	2025	1 500,00 €
108	Paul Eluard	Bobigny	Amélioration Sécurité Incendie	GE 2025	Agence Bobigny	2025	2025	10 000,00 €

## PROGRAMMES DE GROS ENTRETIEN A REALISER EN 2025

BP 2025

Code HP	Patrimoine	Commune	Intitulé de l'AP	Source	Service	Année d'eng.	Année Liv.	Montants du programme
94	Dimitrov	Bobigny	Peinture parking et marquage au sol et sol	GE 2025	Agence Bobigny	2025	2025	45 000,00 €
70	Arthur Rimbaud	Bobigny	Aménagement extérieur contre les rats	GE 2025	Agence Bobigny	2025	2025	17 000,00 €
125	Crainquebille	Noisy-Le-Sec	Aménagements intérieurs	GE 2025	Agence Bobigny	2025	2025	22 000,00 €
501	Noue Caillet	Bondy	Pose de Plexis sur portes de halls	GE 2025	Agence Bobigny	2025	2025	10 000,00 €
304	Victor Hugo 1	Le Blanc Mesnil	Réfection peintures + réfection revêtement des sols des 3 cages d'escalier+ peinture locaux VO+parking	GE 2025	Agence Dugny	2025	2025	107 500,00 €
300	Berne	Le Blanc Mesnil	Réfection peinture des 2 cages d'escalier + vitrification de l'ensemble des escalier bois	GE 2025	Agence Dugny	2025	2025	44 000,00 €
37	La Prairie	Aulnay-Sous-Bois	Refecton peinture rampe accès PMR + pose de mains courantes	GE 2025	Agence Dugny	2025	2025	8 800,00 €
114	Le Moulin	Dugny	fourniture et pose de barre anti panic portes intermédiaires caves, 33 unités	GE 2025	Agence Dugny	2025	2025	18 700,00 €
017	Maurice Thorez	Dugny	Marquage au sol places véhicules parking + pose bornes anti stationnement	GE 2025	Agence Dugny	2025	2025	11 000,00 €
184	Pierre Sépard	Le Blanc Mesnil	Reprise étanchéité ponctuelle avant réhabilitation	GE 2025	Agence Dugny	2025	2025	150 000,00 €
448	Moulin Neuf	La Courneuve	Travaux Espaces Verts	GE 2025	Espaces extérieurs	2025	2025	10 000,00 €
0631	Romain Rolland	La Courneuve	Rpt vannes chauffage/ équilibrage/ désembouage (chaufferie 17 Romain Rolland et 8 Etienne laurent)	GE 2025	Chauffage	2025	2025	55 000,00 €
0109	Les Jardins d'Utrillo	Montfermeil	Equilibrage/désembouage chauffage	GE 2025	Chauffage	2025	2025	46 000,00 €
0300	Berne	Le Blanc Mesnil	rpt robinet/ coude de réglage radiateurs	GE 2025	Chauffage	2025	2025	12 334,80 €
0720	Rue des Mares	Romainville	désembouage installation chauffage (16 logts)	GE 2025	Chauffage	2025	2025	2 917,20 €
0440	Beaufils	La Courneuve	désembouage + pot à boues et équilibrage	GE 2025	Chauffage	2025	2025	60 000,00 €

**2 941 302,00 €**

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU JEUDI 19 DECEMBRE 2024

Le Conseil d'Administration de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 5 décembre 2024, s'est réuni le jeudi 19 décembre 2024 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 19h10 mandat à Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Michel LANGLOIS  
Madame Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Géry DYKOKA NGOLO  
Monsieur Anthony MANGIN départ à 18h50 mandat à Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Faouzy GUELLIL  
Madame Ounissa FODIL  
Monsieur Kamel BRAHMI départ à 20H30 mandat à Eliane FROMENTEL  
Madame Eliane FROMENTEL  
Monsieur Mohamed LALOUCH  
Madame Marinette SOLER KERRIEN  
Monsieur Philippe GERMAIN  
Madame Huguette GRANVILLE  
Madame Mebrouka HADJADJ  
Monsieur Abdou AHAMED  
Monsieur Patrick GUIONNEAU (représentant du Préfet)  
Monsieur Christian BANDE (CAC)  
Madame Myriam TINE (Secrétaire du CSE)

#### **Excusé-e-s**

Monsieur Stéphane TROUSSEL mandat à Mathieu MONOT  
Madame Sandrine CRIE mandat à Mathieu MONOT  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA mandat à Michel LANGLOIS  
Madame Françoise KERN mandat à Michel LANGLOIS  
Monsieur Michel HOEN mandat à Nadia AZOUG  
Madame Viviane PHLEGER mandat à Philippe GERMAIN  
Madame Marlène DOINE mandat à Ounissa FODIL

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

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

**Soit 23 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
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Kamel ZERKOUNE	Directeur Financier
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Stéphanie EKAMBI	Assistante de Direction



**Direction des  
affaires juridiques,  
de la commande  
publique et des  
moyens généraux**

LP/LP

03 - rapport ANCOLS  
V01

**Conseil  
d'Administration**

Délibération n°

**01.04.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Objet : **Rapport de contrôle définitif N° 2021-028-01 de Septembre 2024 de l'ANCOLS (exercices 2017-2021)**

## **LE PRESIDENT EXPOSE**

Vu le Rapport de contrôle définitif de l'ANCOLS, portant sur les années 2017 à 2021, et la lettre d'accompagnement, **annexés** à la présente délibération ;

Vu les réponses de Seine-Saint-Denis habitat aux observations / recommandations de l'ANCOLS portées dans le Rapport provisoire, **ci-annexées**, réponses transmises à l'ANCOLS par courrier du 11 juin 2024, **ci-annexé**;

Considérant que, pour éclairer parfaitement le Conseil, un document est **ci-annexé** comportant des commentaires insérés sous ces mêmes observations/recommandations et réponses, de sorte que le Conseil puisse apprécier lesquelles des réponses de l'Office ont été tout ou partie reprises par l'ANCOLS dans le Rapport définitif ;

Considérant que le Rapport définitif doit être soumis à la délibération du Conseil d'administration dès sa plus proche réunion ;

## **LE CONSEIL**

Après en avoir débattu, prend acte du Rapport de contrôle définitif N° 2021-028-01 de Septembre 2024 de l'ANCOLS.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

**+ 3 annexes**

*Le directeur général*

Monsieur le président  
Seine-Saint-Denis habitat  
10 rue Gisèle Halimi  
93000 BOBIGNY  
Mathieu.Monot@seinesaintdenishabitat.fr

Paris-La Défense, le 16 septembre 2024

**Objet : rapport définitif de contrôle n°2021-028\_01 - GROUPE HABITAT EN SEINE-SAINT-DENIS,  
SOCIETE DE COORDINATION / SEINE-SAINT-DENIS HABITAT**

Organisme : SEINE-SAINT-DENIS HABITAT – Siren : 279 300 198  
Référence : 2021-028\_01\_SSDH\_OPH\_RD\_L/DQS/24-065

Affaire suivie par : **Mme Marie-France MOLINA**  
Direction du contrôle et des suites Nord-Est  
Tél : 01 70 82 98 70 - 07 82 47 73 50 - mail : dcs-ne@ancols.fr

Pièce jointe : rapport définitif de contrôle n°2021-028\_01

**Transmission électronique sécurisée**

Monsieur le président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport définitif de contrôle mentionné en objet. Ce rapport revêt un caractère confidentiel qu'il vous appartient de préserver.

Conformément aux articles L. 342-9 et R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, vous voudrez bien communiquer ce rapport définitif de contrôle, ainsi que le présent courrier, à chacun des membres du conseil d'administration et inscrire son examen à l'ordre du jour de sa prochaine réunion. La délibération du conseil d'administration devra ensuite être transmise à l'agence dans les quinze jours suivant son adoption.

Le conseil d'administration de Seine-Saint-Denis habitat peut, dans un délai de quatre mois à compter du lendemain du jour de la présente notification, adresser à l'agence ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle en vue de leur publication concomitamment à celle du rapport. Vous voudrez bien me communiquer ces observations, exclusivement par un moyen électronique permettant de s'assurer de la date de réception, à l'adresse électronique de la direction du contrôle et des suites de l'Ancols dont les coordonnées figurent en en-tête du présent courrier.

À réception de ces observations écrites, ou à défaut à l'expiration du délai réglementaire de quatre mois, le rapport définitif de contrôle sera considéré comme un document administratif communicable à toute personne en faisant la demande, dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration, et sera publié sur le site Internet de l'Ancols, accompagné des éventuelles observations écrites. Toute mention qui ne serait pas conforme aux dispositions du code susvisé, tant dans le rapport

*Référence : 2021-028\_01\_SSDH\_OPH\_RD\_L/DQS*

définitif de contrôle de l'agence que dans les observations écrites précitées, sera retirée du document publié sur Internet.

En application des dispositions de l'article L. 342-9 du code de la construction et de l'habitation, le rapport définitif de contrôle de Seine-Saint-Denis habitat est également communiqué au conseil départemental de Seine-Saint-Denis. Le rapport définitif est par ailleurs communiqué au président de la société de coordination Groupe Habitat en Seine-Saint-Denis dont Seine-Saint-Denis habitat est membre.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, le rapport est également transmis au ministre chargé du logement, au ministre chargé de l'économie, à la Caisse de garantie du logement locatif social ainsi qu'au représentant de l'État dans la région et le département du siège de l'organisme.

Conformément au 9<sup>ème</sup> alinéa de l'article R. 342-6 du code de la construction et de l'habitation, ce rapport sera examiné prochainement par le comité du contrôle et des suites de l'Ancols, et je vous ferai connaître les suites éventuellement arrêtées à l'issue de cet examen.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Serge BOSSINI



# RAPPORT DE CONTRÔLE

- DÉFINITIF -

OPH SEINE-SAINT-  
DENIS HABITAT

EXERCICES 2017-2021

N° 2021-028-01

Septembre 2024

**Agence nationale de contrôle du logement social**

Direction générale adjointe - Contrôle et suites  
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX  
Téléphone : 01 70 82 98 21  
<http://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

# FICHE RÉCAPITULATIVE

## Fiche récapitulative

N° SIREN :	279 300 198
Raison sociale:	Office Public de l'Habitat Seine-Saint-Denis Habitat
Président du CA :	Mathieu MONOT
Directeur général :	Bertrand PRADE
Adresse :	10, rue Gisèle HALIMI 93 002 BOBIGNY
Etablissement public de rattachement :	Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis

AU 31 DECEMBRE 2021

Nombre de logements familiaux gérés	<b>32 047</b>	Nombre de logements familiaux en propriété:	<b>32 044</b>	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...):	<b>594</b>
-------------------------------------	---------------	---	---------------	---	------------

Indicateurs	Organisme	Référence Région IDF	Référence France métropolitaine	Source
<b>PATRIMOINE</b>				
Logements vacants	3,37 %	4,2 %	5,2 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	1,51 %	0,8 %	1,2 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	3,99 %	6,2 %	8,6 %	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,3 %	1,2 %	1,3 %	(2)
Âge moyen du parc (en années)	54	45	40	(2)
<b>POPULATION LOGÉE</b>				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	26,37 %	16,0 %	21,3 %	(1)
- < 60 % des plafonds	69,28 %	55,2 %	60,6 %	(1)
- > 100 % des plafonds	6,94 %	13,8 %	10,3 %	(1)
Bénéficiaires d'aides au logement	45,48 %	33,6 %	46,7 %	(1)
Familles monoparentales	23,98 %	21,8 %	21,6 %	(1)
Personnes isolées	33,01 %	33,2 %	40,2 %	(1)
<b>GESTION LOCATIVE</b>				
Médiane des loyers mensuels (euros/m <sup>2</sup> de surface habitable)	6,1	6,8	5,9	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	22,3 %	20,7 %	14,3 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,2 %	99,0 %	98,8 %	(3)
<b>PROFITABILITÉ RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE</b>				
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires	27,6 %	30,9 %	44,3 %	(3)
Capacité d'autofinancement (brute) / chiffre d'affaires	26,4 %	29,3 %	41,1 %	(3)
Rentabilité Economique (EBE+Transfert Subv) / Immobilisations brutes	3,3 %	2,6 %	3,1 %	(3)
Taux de rentabilité (Résultat/Immobilisations brutes - endettement)	0,0 %	1,2 %	1,5 %	(3)
Fonds de roulement net global (€ / log.)	4 582	2 271	3 249	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (€ / log.)	5 058	1 685	3 426	(3)
Capacité de désendettement en années (Dette nette / CAF courante)	10	16	16	(3)
Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)	13,2 %	7,7 %	11,8 %	(3)

(1) Enquête OPS 2020 / Benchmark ensemble des OLS d'Île-de-France

(2) RPLS au 01/01/2022

(3) Harmonia-DiagFin 2021 / Benchmark ensemble des OPH d'Île-de-France hors Paris

# SYNTHÈSE DES CONSTATS

## Recommandations

- ▶ Recommandation 1 : Mener une réflexion sur une rationalisation des effectifs non dédiés à la proximité et la réelle nécessité de recrutements des 50 postes vacants, dans le contexte d'absentéisme rencontré par l'organisme.
- ▶ Recommandation 2 : Établir un fichier centralisateur qui alerte sur le suivi régulier de l'amiante localisée, en particulier lorsque le diagnostic fait mention d'un matériau dégradé.
- ▶ Recommandation 3 : Mettre à jour la base CREP et assurer un suivi des matériaux comprenant du plomb.
- ▶ Recommandation 4 : Fiabiliser et actualiser les projections financières.

## Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- ▶ Observation 1 : La compétence, déléguée du CA au bureau, de souscrire les emprunts et des orientations générales en matière de placement de fonds, sans fixation de limite, n'est pas conforme à l'article R. 421-16 11 du CCH.
- ▶ Observation 2 : Le suivi et l'actualisation des FSFC sont insuffisants et la comptabilité de programme opérante en contradiction avec le titre V de l'instruction comptable des organismes HLM.
- ▶ Observation 3 : L'application de la 3<sup>ème</sup> ligne sur le groupe 609 racheté à l'OPIEVOY contrevient à l'article R. 442-25 du CCH.
- ▶ Observation 4 : L'office n'a pas mis en œuvre l'individualisation sur les frais de chauffage, au sens du décret n°2016-710 du 30 mai 2016.
- ▶ Observation 5 : L'office doit se mettre en conformité avec le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 réglementant la recherche d'amiante de la liste A dans toutes les parties privatives de son parc.
- ▶ Observation 6 : L'office n'a pas pu justifier des actions correctives engagées lorsque des points de non-conformité sont identifiés dans les contrôles quinquennaux relevant de l'article R. 134-11 du CCH.
- ▶ Observation 7 : Treize logements conventionnés à l'APL sont loués à des personnes morales ne relevant pas de l'article L. 442-8-1, I du CCH ou, sont loués alors qu'ils ne respectent pas les conditions et les dérogations administratives posées par l'article L. 443-15-1-1 du CCH.

Inspecteurs-auditeurs : Bertrand DUQUESNOY et Marc LEDET

Directrice du contrôle et des suites, cheffe de mission : Marie-France MOLINA

Contrôle effectué du 2 février 2023 au 23 novembre 2023





# SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHÈSE DU RAPPORT .....	9
1. PRÉAMBULE .....	11
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME .....	13
2.1 Contexte socio-économique .....	13
2.2 Descriptif du parc .....	13
3. GOUVERNANCE, ORGANISATION ET MANAGEMENT.....	15
3.1 La gouvernance.....	15
3.2 Procédures de restructuration, réorganisation et redressement .....	15
3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management .....	16
3.4 Politique de groupe et relations intra-groupes .....	19
3.4.1 Filiale SCIC LES HABITATIONS POPULAIRES.....	19
3.4.2 Groupement d'intérêt économique (GIE) Grand Paris Habitat.....	20
3.4.3 Société de coordination (SC) GROUPE HABITAT EN SEINE-SAINT-DENIS .....	20
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF .....	23
4.1 Revue de l'information comptable.....	23
4.2 Analyse de l'exploitation .....	24
4.2.1 Excédent brut d'exploitation .....	24
4.2.2 Produits .....	25
4.2.3 Coûts de gestion .....	26
4.2.4 Maintenance.....	28
4.2.5 Autres charges.....	28
4.2.6 Capacité d'autofinancement .....	29
4.2.7 Autofinancement net HLM et ratio d'autofinancement net HLM .....	30
4.3 Analyse de la situation financière .....	31
4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations.....	32
4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement.....	33
4.3.3 Trésorerie.....	34
4.4 Analyse de la dette .....	34
5. POLITIQUE PATRIMONIALE.....	37
5.1 Analyse de la stratégie patrimoniale .....	37

5.1.1	Plan stratégie patrimonial (PSP).....	37
5.1.2	Convention d'utilité sociale (CUS).....	37
5.2	Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale .....	39
5.2.1	Offre nouvelle .....	39
5.2.2	Interventions sur le parc existant .....	39
5.2.3	Accessibilité et adaptation du parc .....	41
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage .....	42
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	42
5.3.2	Sécurité dans le parc.....	43
<b>6.</b>	<b>POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE.....</b>	<b>47</b>
6.1	Populations logées .....	47
6.1.1	Orientations générales.....	47
6.1.2	Connaissance et gestion de la demande .....	47
6.1.3	Gestion des attributions.....	48
6.2	Accessibilité économique du parc.....	50
6.2.1	Politique de loyers .....	50
6.2.2	Supplément de loyer de solidarité (SLS) .....	51
6.2.3	Réclamations des locataires .....	51
<b>7.</b>	<b>ANALYSE PRÉVISIONNELLE.....</b>	<b>53</b>
7.1	Investissements et modalités de financement .....	54
7.2	Analyse de l'exploitation .....	55
7.3	Analyse de la dette .....	57
7.4	Structure bilancielle.....	58
	<b>ANNEXES DU RAPPORT .....</b>	<b>61</b>
I.	Informations générales .....	63
II.	Organigramme anonymisé.....	65
III.	Location à un personne morale.....	66
IV.	NPNRU.....	67

## SYNTHÈSE DU RAPPORT

L'office départemental Seine-Saint-Denis Habitat (SSDH) détient 33 017 logements exclusivement répartis sur le département.

Il est l'instigateur et le principal organisme du groupe habitat en Seine-Saint-Denis, composé de la société de coordination éponyme, de la SCP HLM DOMEFI, filiale de la SA d'HLM CDC Habitat Social, de l'OPH Pantin Habitat, de l'OPH Villemomble Grand Paris Grand Est et de l'OPH Aubervilliers.

Disposant d'un parc locatif aux  $\frac{3}{4}$  situé dans le périmètre de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), l'office remplit historiquement son rôle social en accueillant majoritairement une population en situation de fragilité économique et pratiquant des loyers modérés. Sa proximité a en outre été renforcée sur la période de contrôle et réorganisée.

En revanche, si les rémunérations n'appellent pas de remarque particulière, les effectifs sont importants en se situant nettement au-dessus des valeurs de référence (22,5 ETP/1000 logements) et s'expliquent essentiellement par les effectifs hors gardiens et employés d'immeuble. L'absentéisme est également trop élevé. S'agissant des obligations liées à l'exploitation de son patrimoine et à son suivi, le contrôle a soulevé des points de vigilance en termes de correction des anomalies relevées lors des contrôles quinquennaux des ascenseurs ou encore de suivi des matériaux amiantés et du plomb.

Malgré un premier programme de rénovation urbaine portant sur une quinzaine de projets de réhabilitation d'immeubles et de (re)construction de logements neufs, l'important retard d'intervention dont souffre historiquement son patrimoine l'a par ailleurs conduit à s'engager, fin 2022, dans une quinzaine de nouveaux projets dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Aux besoins avérés d'intervention sur son parc historique, se sont ajoutés ceux découlant des opérations de croissance externe réalisées au travers de l'absorption de ROMAINVILLE HABITAT et de la reprise d'une partie des logements de l'OPIEVOY, d'ELOGIE et, plus récemment, de la SEMISO.

Ces éléments expliquent que l'office projetait d'investir, à la clôture du présent contrôle, près d'1,2 milliard d'euros, dont 716 millions au titre du NPNRU, le solde correspondant à des opérations de droit commun.

Alors qu'il avait été soutenu de 2007 à 2020 par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) dans le cadre d'un protocole de consolidation, l'office a contractualisé avec elle un nouveau protocole d'aide portant sur la période 2021-2028 afin de faire face aux importants enjeux patrimoniaux précités.

Les dernières projections présentées au contrôle attestaient facialement l'absence de soutenabilité de la trajectoire financière projetée par l'office, notamment en affichant une insuffisance de fonds propres de près de 40 millions d'euros à l'horizon 2029 malgré le soutien de la CGLLS. Le caractère perfectible desdites projections, notamment en termes de fonds de roulement long terme à terminaison initialement retenu, de masse salariale, de produits issus des dégrèvements de TFPB et de la vente de

certificats d'économie d'énergie, ou encore de planification et de contenu exact de certaines opérations, notamment liées au NPNRU, appellent leur actualisation rapide.

Sans préjuger des évolutions résultant de cette actualisation sur laquelle travaillaient les services de l'office à la clôture du présent contrôle, cette insuffisance affichée de fonds propres appelle au surplus une prise de conscience de la gouvernance de la nécessité d'actionner les leviers dont l'office dispose pour améliorer son efficience de gestion en rationalisant ses effectifs non liés à la proximité ou encore mobiliser les ressources pouvant être tirées de véritables politiques de valorisation de foncier et de vente HLM.

---

*Le directeur général*



Serge BOSSINI

# 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'Office Public de l'Habitat (OPH) Seine-Saint-Denis Habitat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'Ancols rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- ▶ des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- ▶ des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- ▶ une faute grave de gestion,
- ▶ une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrèments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'Ancols, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent contrôle (rapport n° 2018-024) soulignait que l'office remplissait son rôle de bailleur social en logeant une population majoritairement en situation de fragilité économique dans un patrimoine au surplus situé aux 3/4 dans des quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Il pointait toutefois des coûts de gestion importants et une gestion locative, centralisée au siège, susceptible de gagner en efficacité en déconcentrant certaines fonctions. Il relevait par ailleurs d'autres points d'amélioration touchant en particulier à la réduction de l'absentéisme du personnel et la fiabilité des données du système d'information et des outils de pilotage.

Au titre des irrégularités, il relevait notamment l'absence de conventions réglementées pour une transaction avec le conseil départemental et des baux de location conclus avec des salariés, le défaut de recensement des occupants perdant leur droit au maintien dans les lieux, des logements occupés

gratuitement par des agents non-gardiens et 47 ascenseurs non traités dans le cadre de la loi « *sécurité des ascenseurs existants* ».

Financièrement, il constatait que l'office disposait des capacités financières suffisantes pour soutenir sa politique patrimoniale et ses importantes opérations de rénovation urbaine. Il soulignait dans ce cadre l'impact positif, en termes de consolidation de sa structure financière et de sa rentabilité, du protocole CGLLS alors en cours, de la reprise du patrimoine de l'OPIEVOY et de logements gérés par ELOGIE ainsi que de la fusion avec l'OPH Romainville Habitat.

Pour favoriser le parcours résidentiel de ses locataires en développant la production de logements en accession à la propriété, l'office a fait le choix de devenir actionnaire majoritaire d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM : « Les Habitations Populaires ».

Le précédent contrôle de cette SCIC (n° 2018-061), relevait que la procédure des conventions réglementées n'était pas systématiquement appliquée, en particulier vis-à-vis du département de Seine-Saint-Denis. Il soulignait que la société était fortement dépendante de l'OPH avec lequel elle avait passé une convention en vue d'assurer son fonctionnement, notamment en termes de logistique, de gestion administrative et comptable, tout en lui déléguant la maîtrise d'ouvrage de ses opérations d'accession sociale à la propriété. D'un point de vue financier, il constatait sa fragilité et soulignait un volume de ventes demeurant insuffisant pour garantir la rentabilité de l'activité. Considérant l'ensemble de ces éléments, il interrogeait la pertinence du maintien de cette SCIC dont les missions pourraient être exercées directement par son actionnaire majoritaire.

Des développements relatifs à cette SCIC ont été intégrés au présent rapport.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

Créé en 1970 à l'initiative du département de la Seine Saint Denis, l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat y est le bailleur social le plus important devant l'OPH Est Ensemble Habitat, né de la fusion de ceux de Montreuil, Bagnolet, Bobigny et Bondy le 1<sup>er</sup> janvier 2023, et l'OPH Plaine Commune Habitat. Il intervient exclusivement sur le territoire de la collectivité à l'origine de sa création.

### 2.1 Contexte socio-économique

Le département de la Seine-Saint-Denis présente des atouts en termes de réseau de transport, de structure et de dynamisme démographiques, ainsi que de développement économique.

Limitrophe de Paris et de son important bassin d'emploi, il est doté d'une dynamique en termes d'activité économique et bénéficie de réseaux de transport individuels et collectifs diversifiés.

Il accuse toutefois un découplage croissant entre son essor économique et les caractéristiques sociales de ses habitants. Les emplois hautement qualifiés qui s'y développent sont en effet en grande partie occupés par des salariés qui n'y vivent pas. Parallèlement, le département joue un rôle important dans l'accueil des migrants et compte la plus grande part de ménages étrangers d'Île-de-France, alors que les dispositifs d'hébergement y sont saturés.

Sa population, qui dispose d'un faible niveau de formation et de qualification, connaît des taux de chômage et de pauvreté élevés. Ses revenus sont par ailleurs les plus faibles de l'Île-de-France.

Ces facteurs exposent le département aux problématiques des copropriétés dégradées et en difficulté, ainsi qu'aux risques de surendettement et d'expulsion. Ils expliquent par ailleurs que le parc social départemental, qui représente pourtant 37% des logements, demeure insuffisant pour répondre à la demande. En 2022, l'indicateur de pression brut de la demande<sup>1</sup> est de 11,9 dans le département contre 10,4 dans la région d'Île-de-France. Au 31 décembre 2022, 87 755 demandes de logement social, émanant de demandeurs hors HLM, étaient actives dans le département pour 7 635 baux signés, hors mutations. Il s'agit donc d'une zone très tendue.

### 2.2 Descriptif du parc

Au 31 décembre 2022, l'office compte 33 017 logements (96,7% en collectif), répartis sur 31 communes. (32 047 logements au 31/12/2021). Le patrimoine de l'OPH intègre une tour de grande hauteur de 276 logements, localisée à La Courneuve (groupe 411).

Seine-Saint-Denis habitat a augmenté son parc de près de 27% en 2017 avec les acquisitions d'une partie du patrimoine de l'Opièvoy (5 085 logements), du patrimoine d'ELOGIE (122 logements) et à la suite de la fusion, en 2018, avec Romainville Habitat (3 328 logements).

---

<sup>1</sup> Rapport du stock des demandes sur le nombre de baux signés.



Par acte notarié du 28 février 2022, l'office a repris le patrimoine de la SEMISO à L'Île-Saint-Denis, ce patrimoine étant au cœur du projet olympique, pour le futur village des athlètes. 948 logements ont été achetés ; dans le cadre du NPNRU qui lui est associé, 289 logements ont vocation à être détruits.

Le patrimoine de l'office est conventionné à 99,6% ; il est situé à 76% en QPV.

802 logements relèvent de 19 copropriétés.

En 2021, l'âge moyen du parc locatif était de 54 ans. En particulier, 30 groupes totalisant 3 792 logements, dont 747 maisons individuelles, (localisés en majorité à Stains, Le Pré Saint-Gervais et Drancy), renvoient à une construction antérieure à 1949, année de l'interdiction du plomb (cf. § 5.3.2). 195 groupes, d'un total de 28 560 logements (y compris 905 logements individuels), ont leur construction antérieure à 1997, année de l'interdiction de l'amiante (cf. § 5.3.2).

Le parc des logements concentre de la petite typologie de 2 et 3 pièces pour un total de 18 314 logements (respectivement 5 984 et 12 330 logements), soit 57,15% ; ce qui correspond à la demande.

L'OPH détient également 594 équivalents-logements, essentiellement à destination de personnes âgées, 13 116 places de stationnement (garages et parkings) et 258 locaux commerciaux (bureaux et commerces).

## 3. GOUVERNANCE, ORGANISATION ET MANAGEMENT

### 3.1 La gouvernance

Le CA comprend 27 membres dont 5 représentants des locataires élus. Monsieur Mathieu MONOT est le président du CA en exercice depuis le 23 septembre 2021.

Son fonctionnement et l'information communiquée aux administrateurs n'appellent pas de remarques, excepté sur le décalage des clôtures des opérations (cf. 4.1).

Le conseil a mis en place les commissions statutaires et a désigné un bureau.

Ce dernier délibère principalement sur des sujets d'ordre patrimonial et juridique.

**Observation 1 : La compétence, déléguée du CA au bureau, de souscrire les emprunts et des orientations générales en matière de placement de fonds, sans fixation de limite, n'est pas conforme à l'article R. 421-16 11 du CCH.**

Le CA a délégué au bureau certaines de ses prérogatives (cf. délibération 13.03.21 CA du 23/09/2021), en particulier celle de : « Autoriser les emprunts et décider des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'Office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie », sans fixation de limites.

Lors du contradictoire, l'organisme a justifié que la délégation au bureau était réalisée dans le cadre d'une limite d'emprunts<sup>2</sup>. Toutefois, cette limite d'emprunts, chiffrée à 25 millions d'euros par opération, paraît trop importante pour l'Agence qui préconise de la doubler d'une limite relative au cumul des emprunts souscrits sur plusieurs opérations différentes.

### 3.2 Procédures de restructuration, réorganisation et redressement

Entre 2007 et 2020, l'office a massivement été accompagné par la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) et le département de la Seine-Saint-Denis afin de faire face aux investissements massifs devant impérativement être réalisés sur son patrimoine historique.

Dans le cadre d'un protocole d'aide couvrant initialement la période 2007-2013 et ayant fait l'objet de deux avenants clôturés en 2020, il a pu réaliser des travaux considérables sur près de la moitié de son patrimoine, essentiellement au travers de 15 programmes ANRU représentant 745 millions d'euros d'investissement.

Ayant parallèlement pu consolider sa situation financière, il affichait, fin 2020 des indicateurs en ligne, voire supérieurs, aux valeurs de référence du secteur HLM, et notamment un ratio d'autofinancement net HLM s'établissant à 13,5% et un fonds de roulement net global (FRNG) représentant 3 754 euros au logement ou équivalent-logement (cf. § 4.2.7 et 4.3.1).

---

<sup>2</sup> Délibération CA du 14/12/2023

En juin 2021, il a toutefois formulé une nouvelle demande d'entrée en procédure CGLLS qui s'est traduite par la conclusion, en décembre 2022, d'un nouveau protocole d'aide portant formellement sur la période 2021-2028.

Ce nouveau protocole doit permettre à l'office de faire face aux interventions patrimoniales restant à réaliser sur une part significative de son parc locatif pour un montant initialement estimé à 1 milliard d'euros. Dans sa version initiale, il prévoyait que l'office mène à bien une quinzaine de projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dans plusieurs communes de Seine-Saint-Denis et réalise parallèlement un vaste chantier de rénovation et de modernisation du patrimoine non concerné par les opérations de renouvellement urbain.

### **3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management**

En février 2018, la direction générale a organisé les services du siège en 4 directions générales adjointes, chacune encadrant plusieurs directions fonctionnelles (cf. Annexe II Organigramme anonymisé).

Les services de la proximité sont répartis dans 6 agences : Bobigny, Dugny, La Courneuve, Grand Paris Grand Est, Stains et Romainville. Chaque agence comprend un adjoint à la direction, un responsable technique et un technicien sinistre, ainsi qu'un responsable d'exploitation encadrant plusieurs gestionnaires locatifs. En outre, chaque agence est découpée en secteurs, chaque secteur étant placé sous la direction d'un responsable de site ayant autorité sur un technicien de site, des gardiens et des employés d'immeuble.

Au 31 octobre 2022, les 6 agences emploient 353 collaborateurs dont 212 gardiens et 69 employés d'immeuble.

Depuis juin 2020, l'office a par ailleurs adapté son organisation de proximité afin d'améliorer le service rendu aux locataires, en particulier, en utilisant au mieux les loges et en développant un centre de relation client.

Dans ce cadre, un plan Loges a été adopté. Il vise à réinstaller très visiblement le gardien dans la cité avec le choix « des loges groupées », en remplacement des points d'accueil, qui permettent à plusieurs gardiens de travailler l'après-midi dans le même lieu ; le matin, les gardiens assurent les tâches de nettoyage et de maintenance, et l'après-midi, ils accueillent les locataires de 14 h à 17 h sans interruption.

Sur la période contrôlée, l'effectif de l'office évolue de la manière suivante :

**Tableau 1 : Effectif par catégories professionnelles**

	2017	2018	2019	2020	2021	oct-22
Effectif total réel au 31/12	655	730	715	725	726	721
Effectif cadre (y compris directeur)	99	109	119	131	157	158
Effectif maîtrise : administratif ou technique	155	180	167	162	163	165
Effectif employés : administratif ou technique	158	161	162	153	121	114
Effectif gardiens	161	196	188	201	206	212
Employés d'immeubles	77	80	76	74	76	69
Ouvriers (employés par la régie notamment)	5	4	3	4	3	3

Source : OPH SSDH

Au cours de la période 2016-2020, le patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat est passé d'environ 24 000 à 32 000 logements, avec les acquisitions d'une partie du patrimoine de l'Opievoy (5 085 logements), du patrimoine d'ELOGIE (122 logements) et à la suite de la fusion, en 2018, avec Romainville Habitat (3 328 logements). En 2022, l'office a repris le patrimoine de la SEMISO à L'Île-Saint-Denis, dont une partie est concernée par la tenue des JO de 2024.

La première conséquence de ces mouvements patrimoniaux s'inscrit en termes d'effectif, l'office ayant dû intégrer de nouvelles équipes, en particulier, tout le personnel pour Romainville et le personnel de proximité racheté au patrimoine de l'Île de Saint Denis racheté à la SEMISO. En outre, pour ce dernier, l'ajout du personnel s'est accompagné du recrutement d'un responsable de site et d'un technicien.

Le planning serré pour vider les trois tours à L'Île-Saint-Denis en prévision des JO de 2024 a aussi conduit, en 2022, au recrutement d'un conseiller en économie sociale et familiale (CESF) et de trois chargés de relogement.

Par ailleurs, la réorganisation, en particulier son plan loges et le CRL, s'est accompagnée de :

- un renfort du pôle formation où trois personnes ont été recrutées ;
- la fermeture de points d'accueil dans le cadre de la réorganisation de la proximité ; les agents d'accueil (avant chaque agence disposait de points d'accueil ; 40 points d'accueil) sont amenés à disparaître (accord de performance collective ; rupture conventionnelle collective ; mutation ; départ retraite) ou prennent progressivement d'autres fonctions (exemple : affectation au CRL) ;
- la création de 12 postes de gardiens pour remplir l'objectif d'un gardien pour 150 logements, notamment sur le secteur de Stains ;
- la création de postes de nouveaux métiers au sein des agences : responsables de site, responsable d'exploitation, technicien sinistre.

Outre la proximité, l'évolution de l'organisation s'est aussi traduite par :

- la disparition, en juin 2022, de la régie de travaux, qui était localisée à Stains ;
- la création du Service Innovation ;

- la réorganisation du Service Attributions des logements et Maîtrise d’Œuvre Sociale, qui a été scindé en deux services : un Service Attribution des Logements et un Service Maîtrise d’Œuvre Sociale.

Structurellement, l’office fait face à une vacance de personnels, chiffrée à une cinquantaine de postes environ.

**Tableau 2 : Benchmark ETP/1000 logements**

	OPH SSDH	OPH de plus de 15000 logements
ETP/1000 logements	22,5	18,2
Dont dédiés à la proximité	8,8	6,4

Sources : OPH SSDH et rapport de branche FOPH

**Recommandation 1 : Mener une réflexion sur une rationalisation des effectifs non dédiés à la proximité et la réelle nécessité de recrutements des 50 postes vacants, dans le contexte d’absentéisme rencontré par l’organisme.**

Les effectifs de l’OPH sont nettement plus élevés que la moyenne des OPH de plus de 15 000 logements, avec 22,5 ETP contre 18,2. Si des efforts sont réalisés sur la proximité et expliquent un effectif plus élevé, avec 8,8 gardiens ou employés d’immeuble pour 1000 logements contre 6,4 en moyenne, l’effectif hors proximité interroge et devrait faire l’objet d’une réflexion en vue d’une potentielle rationalisation.

En particulier, la question de l’opportunité du recrutement des 50 postes vacants doit être posée. Cette hypothèse est intégrée actuellement à la projection financière réalisée dans le cadre du protocole CGLLS.

Dans sa réponse, l’organisme a précisé avoir procédé en 2023 à l’ajustement des certains postes du siège, ce qui lui a permis de procéder à l’acquisition des compétentes dont il avait besoin sans pour autant augmenter dans des proportions équivalentes le volume de ses effectifs.

Par ailleurs, l’absentéisme est élevé. Comme l’illustre le tableau suivant, les Bilans Sociaux 2019 à 2021 font état d’un taux d’absentéisme touchant principalement la catégorie C des ouvriers et employés :

**Tableau 3 : Taux d’absentéisme sur la période 2019-2021**

En %	2019	2020	2021
Catégorie cadre	3,63	2,8	3,47
Catégorie encadrement intermédiaire	4,67	6,01	6,91
Catégorie postes d’exécution	7,36	9,41	14,87

Source : Bilans sociaux

L’OPH a produit au contrôle une étude sur l’absentéisme en 2020, à laquelle il a participé avec d’autres organismes HLM. Même si cette année est particulière du fait de la COVID 19, ses conclusions situent

SSDH avec un taux d'absentéisme supérieur (15,6%) à celui observé sur la même période dans les OPH (10,3%) ou plus généralement dans l'ensemble des organismes HLM France (9,2%).

La distinction selon la nature de l'activité, situe l'absentéisme au siège à hauteur de 17,6% contre 7,6% pour l'ensemble des organismes HLM et, au niveau de la proximité, à hauteur de 12,3 % contre 11,2% pour l'ensemble des organismes HLM.

Afin d'améliorer la situation, SSDH a mis en place plusieurs mesures, qui restent pour l'heure insuffisantes :

- Poursuite de l'étude de comparaison et du partage avec les représentants du personnel et le codir / chefs de service. Participation à l'enquête côté RH 2023 sur les absences 2022 ;
- Rappel des règles de fonctionnement ;
- Mise en place des entretiens de liaison / de reprise ;
- Augmenter les contre-visites sans les automatiser ;
- Valoriser le travail et l'implication professionnelle.

Dans le cadre du contradictoire, l'office a indiqué avoir mené des actions correctives ayant abouti en 2023 à des résultats se rapprochant de la moyenne du dernier rapport publié par la fédération des offices.

Le salaire brut moyen mensuel est de 2 735 euros en 2021 (de 2 643 euros en 2020 ; de 2 632 euros en 2019 ; 2 571 euros en 2018).

Ils bénéficient également d'un intéressement depuis 2017, versé selon l'atteinte des objectifs, mesurés par des indicateurs ayant fait l'objet d'un accord conclut le 31 mars 2022 tels que la vacance, le taux de recouvrement, le traitement des réclamations locataires, les coûts de gestion et la programmation des travaux.

Pour conclure ce ne sont pas les montants de rémunération des collaborateurs de l'office qui expliquent le niveau des coûts de gestion, certes élevés, mais en phase avec la valeur de référence des OPH et SA HLM implantés en zones A et A bis, avec 1 422 € au logement contre 1431€ pour la médiane. Cependant, l'importance des effectifs non liés à la proximité doit amener l'office à réfléchir à l'organisation de ses services, outre la lutte contre l'absentéisme.

### **3.4 Politique de groupe et relations intra-groupes**

#### **3.4.1 Filiale SCIC LES HABITATIONS POPULAIRES**

En 2011, l'office public de l'habitat Seine-Saint-Denis et le conseil général de Seine-Saint-Denis sont devenus actionnaires principaux de la coopérative « les habitations populaires », société du Mans (Sarthe) créée le 2 novembre 1926 sous statut de Société coopérative d'HBM et transformée en une société coopérative d'intérêt collectif d'Hlm (Scic Hlm) le 3 décembre 2010. Cette entrée dans au capital avait pour objectif de renouer avec sa vocation originelle de constructeur de logements vendus sous forme d'accession sécurisée à la propriété.

A la date du contrôle, l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat et le conseil général de Seine-Saint-Denis détiennent respectivement 47.79% et 23,43% du capital.

Depuis l'origine de la SCIC, le CA tient lieu de comité d'engagement chargé d'examiner les études de faisabilité présentées par la direction générale.

A la date du contrôle, la SCIC a un effectif en propre limité à 5 personnes mais s'appuie totalement sur les moyens de l'OPH, notamment en matière de maîtrise d'ouvrage

La SCIC « les habitations populaires » développe divers produits en accession sociale, PSLA, BRS. Durant la période contrôlée, les livraisons de la SCIC ont porté sur cinq opérations à Pantin, Noisy le Sec, Montfermeil, Dugny et Pavillons-sous-Bois et 3 opérations étaient en cours au moment du contrôle.

La réglementation relative à l'accession sociale est respectée et le profil des acheteurs montre que la SCIC joue son rôle social.

De manière générale, les délais de commercialisation sont raisonnables, les opérations engagées ayant rencontré leur public ; ce point n'appelle pas d'observation.

	Date de début de la commercialisation	Date de fin de la commercialisation (vente du dernier lot)	Marge nette sur opération	
			Montant en € TTC	En % du prix de vente
DUGNY L'Orée du Bois	Novembre 15	19/11/2019	769 987	8,56
PANTIN Lakanal	Juillet 20	04/12/2020	357 460	16,98
NOISY LE SEC Le Petit Noisy	mars 17	31/03/2018	591 000	7,88
MONFERMEIL S. Valadon	juin 16	16/04/2019	290 326	6
PAVILLON SOUS BOIS L'En Vogue	déc-13	02/06/2017	701 833	10,5

Les opérations livrées durant la période contrôlée traduisent cependant un volume relativement faible d'activité de la coopérative qui pose la question la poursuite de cette activité, sauf développement accru, qui mobilise des ressources humaines et financières.

### 3.4.2 Groupement d'intérêt économique (GIE) Grand Paris Habitat

L'OPH est membre du GIE Grand Paris Habitat depuis 2020. qui peut apporter un soutien en matière de maîtrise d'ouvrage. Néanmoins, SSDH n'avait toujours confié aucune mission au GIE au moment du contrôle. C'est une piste qui pourrait être explorée en raison des importants besoins sur le patrimoine et notamment en matière d'opérations complexes de rénovation urbaine (cf. § 5.2.1).

### 3.4.3 Société de coordination (SC) GROUPE HABITAT EN SEINE-SAINT-DENIS

L'OPH est l'initiateur de la société de coordination (SC) GROUPE HABITAT EN SEINE-SAINT-DENIS<sup>3</sup>, société anonyme à directoire et conseil de surveillance, qu'il a créée en novembre 2020 dans le cadre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Élan, avec sa filiale la SCIC LES HABITATIONS POPULAIRES, ainsi qu'avec la Société Anonyme Coopérative de Production d'H.L.M. DOMEFI, filiale de la SA d'Hlm CDC Habitat Social qui est intégrée au Groupe CDC Habitat.

<sup>3</sup> Rapport ANCOLS n°2021-028

A ces trois organismes HLM, se sont ajoutés, en mai 2021, l'OPH Pantin Habitat et l'OPH Villemomble Grand Paris Grand Est, et en janvier 2022, l'OPH Aubervilliers.

Le président et le DG de la SC sont ceux de l'OPH SSDH.

La SC a fait l'objet du rapport Ancols n°2021-028. En résumé, elle ne peut apporter pour l'heure un appui à SSDH.





## 4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF

L'analyse financière rétrospective a tout d'abord pour objet d'apprécier la performance d'exploitation, et plus généralement la rentabilité de l'office. Il s'agit notamment d'apprécier sa capacité à générer, dans le cadre de son cycle d'exploitation, tout ou partie des ressources nécessaires au financement de sa stratégie d'investissement.

Au travers d'une étude du niveau d'endettement et des équilibres de son bilan, y compris à terminaison des opérations en cours, l'analyse financière rétrospective a par ailleurs pour but d'évaluer la soutenabilité de sa structure financière.

Elle a enfin pour objectif de présenter les modalités de financement de ses investissements, c'est-à-dire les parts respectives des emprunts, des subventions et des fonds propres injectés dans ses opérations, et d'étudier l'effet de cette stratégie de financement sur sa structure financière.

Dans le cadre du présent rapport de contrôle, l'analyse financière rétrospective a été effectuée à partir des états réglementaires préalablement déposés sur la plateforme Harmonia. Elle repose en grande partie sur le calcul de soldes intermédiaires de gestion et d'agrégats financiers dont les résultats ont été comparés aux valeurs de référence dont dispose l'ANCOLS pour l'ensemble des OPH d'Ile-de-France hors Paris.

### 4.1 Revue de l'information comptable

Sur la base des audits effectués par les commissaires aux comptes, les comptes de Seine-Saint-Denis Habitat relatifs aux exercices 2017 à 2021 ont été certifiés comme étant réguliers, sincères et donnant une image fidèle du résultat, des opérations effectuées ainsi que de la situation financière et patrimoniale.

***Observation 2 : Le suivi et l'actualisation des FSFC sont insuffisants et la comptabilité de programme inopérante en contradiction avec le titre V de l'instruction comptable des organismes HLM.***

Au regard des échanges intervenus durant le contrôle, le suivi et l'actualisation des FSFC apparaissent insuffisants, limitant d'autant l'intérêt et l'utilité de la comptabilité de programmes de l'office.

L'origine de cette problématique apparaît multifactorielle.

Elle semble tout d'abord résulter des opérations de croissance externe réalisées par l'office au cours des dernières années. Les stades d'avancement très différents des programmes repris auprès d'autres bailleurs et des difficultés de collecte et de transmission des données correspondantes auraient retardé l'actualisation de la comptabilité de programme et la clôture de certaines opérations.

Les réorganisations internes successives des équipes de la maîtrise d'ouvrage et leur mobilisation sur la négociation des nouvelles conventions NPNRU auraient parallèlement renforcé les difficultés, tout comme la forte mobilisation des équipes de la direction financière pour obtenir les soldes de subventions nécessaires à la clôture des opérations du PNRU.

La finalisation de certaines offres de prêts qui n'ont pas été garantis par certaines communes sur lesquelles l'office opère ont également accentué cette problématique.

En conséquence, l'office accuse du retard en termes d'affectation définitive des fonds propres et de clôture de ses opérations d'investissement. La dernière délibération transmise au contrôle sur cette thématique datait du 8 octobre 2020 et portait sur des programmes livrés entre 2010 et 2018.

Les services de l'office peinent ainsi à atteindre les finalités assignées à la tenue d'une comptabilité de programme, à savoir :

- le suivi de l'avancement de chaque opération ;
- la mesure du besoin de ressources internes pour financer le patrimoine ;
- la mesure globale des flux de dépenses et de financements restant à intervenir sur les opérations engagées ;
- l'analyse des incidences, généralement à court terme, qu'auront ces flux sur les équilibres de la structure financière de l'organisme.

Cette situation interroge par ailleurs sur le niveau de fiabilité de certaines données, notamment les plans de financement des opérations livrées au cours des dernières années (cf. 4.4), le fonds de roulement net global à terminaison des opérations en cours affiché dans les états réglementaires (cf. 4.3.1), et le fonds de roulement long terme à terminaison intégré comme point de départ des projections financières (cf. 7.4).

Au regard de ce qui précède, il est donc indispensable que les travaux engagés courant 2023 par les services de l'office en vue de mobiliser des prêts encore en cours d'instruction et des soldes de subventions attachées à des opérations déjà livrées, soient finalisés dans les meilleurs délais. Il en va de même en ce qui concerne l'actualisation et le déploiement de dispositifs de contrôle interne s'y rapportant.

## 4.2 Analyse de l'exploitation

Sur l'ensemble de la période, la performance d'exploitation de l'OPH Seine-Saint-Denis Habitat est structurellement faible et se dégrade, qu'elle soit envisagée au regard de son excédent brut d'exploitation (4.2.1.) ou de sa capacité d'autofinancement (4.2.2). S'il est structurellement supérieur aux valeurs de références disponibles pour les OPH comparables et demeure facialement solide, le ratio d'autofinancement net HLM de l'office s'est également dégradé (4.2.3) malgré la faiblesse de son endettement.

### 4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Sur l'ensemble de la période, l'EBE de l'office a reculé de 21%, passant de près de 51 millions d'euros en 2017 à un peu plus de 40 millions d'euros en 2021. Il est depuis 2018 structurellement et nettement inférieur aux valeurs de référence dont dispose l'Ancols pour l'ensemble des OPH comparables. Fin 2021, il ne représentait en effet que 27,6% de son chiffre d'affaires locatif contre 30,9% pour l'ensemble des OPH d'Île-de-France hors Paris (Tableau 4).

Tableau 4 : Excédent brut d'exploitation sur la période 2017-2021

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	130 868	99,8%	140 299	103,8%	142 669	102,2%	143 350	99,9%	144 309	98,9%
Écart de récupération de charges	- 929	0,7%	- 3 916	2,9%	- 4 999	3,6%	- 4 181	2,9%	- 2 912	2,0%
Produits des activités annexes	1 180	0,9%	1 016	0,8%	819	0,6%	652	0,5%	698	0,5%
Péréquation RLS			- 2 173	1,6%	1 145	0,8%	3 728	2,6%	3 836	2,6%
<b>Chiffre d'affaires locatif</b>	<b>131 119</b>	<b>100,0%</b>	<b>135 225</b>	<b>100,0%</b>	<b>139 634</b>	<b>100,0%</b>	<b>143 550</b>	<b>100,0%</b>	<b>145 932</b>	<b>100,0%</b>
Ventes d'immeubles	0		0		0		0		0	
Production stockée	0		0		0		0		0	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	0		0		0		0		0	
Coûts promotion immobilière	0		0		0		- 4		3	
<b>Marge sur activité de promotion</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>- 4</b>		<b>3</b>	
Production immobilisée (Frais financiers)			0				0		0	
<b>Produit des activités</b>	<b>131 119</b>		<b>135 225</b>		<b>139 634</b>		<b>143 546</b>		<b>145 935</b>	
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage)	- 26 284	20,0%	- 29 217	21,6%	- 27 324	19,6%	- 30 381	21,2%	- 30 917	21,2%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 10 776	8,2%	- 13 607	10,1%	- 13 349	9,6%	- 13 613	9,5%	- 14 734	10,1%
<b>Coût de gestion</b>	<b>- 37 059</b>	<b>28,3%</b>	<b>- 42 824</b>	<b>31,7%</b>	<b>- 40 674</b>	<b>29,1%</b>	<b>- 43 995</b>	<b>30,6%</b>	<b>- 45 650</b>	<b>31,3%</b>
Charges de maintenance (y.c régie)	- 25 016	19,1%	- 27 761	20,5%	- 26 227	18,8%	- 28 774	20,0%	- 32 843	22,5%
Cotisation CGLLS	- 1 103	0,8%	- 531	0,4%	- 3 330	2,4%	- 3 268	2,3%	- 3 758	2,6%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 14 550	11,1%	- 22 429	16,6%	- 22 886	16,4%	- 20 540	14,3%	- 20 276	13,9%
<i>Valeurs de référence</i>		<i>15,5%</i>		<i>16,6%</i>		<i>16,1%</i>		<i>17,2%</i>		<i>16,2%</i>
Créances irrécouvrables	- 2 413	1,8%	- 2 437	1,8%	- 2 784	2,0%	- 2 799	1,9%	- 3 160	2,2%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>50 977</b>	<b>38,9%</b>	<b>39 244</b>	<b>29,0%</b>	<b>43 733</b>	<b>31,3%</b>	<b>44 171</b>	<b>30,8%</b>	<b>40 248</b>	<b>27,6%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		<i>39,0%</i>		<i>36,1%</i>		<i>36,2%</i>		<i>34,0%</i>		<i>30,9%</i>

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Cette situation s'explique essentiellement par un accroissement nettement plus rapide de ses coûts de gestion (4.2.3) et de ses charges de maintenance (4.2.4) que de son chiffre d'affaires locatif (4.2.2).

#### 4.2.2 Produits

Sur l'ensemble de la période, les produits issus des logements familiaux ou spécifiques de l'office représentent 93% des produits de ses activités, le reliquat étant quasi-exclusivement constitué des loyers issus de ses parkings, stationnements et commerces. Ses autres activités sont en effet marginales et l'accession sociale à la propriété est filialisée dans la SCIC d'HLM « les Habitations Populaires » (Tableau 5).

Tableau 5 : Produit des activités sur la période 2017-2021

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	130 868	99,8%	140 299	103,8%	142 669	102,2%	143 350	99,9%	144 309	98,9%
Écart de récupération de charges	- 929	0,7%	- 3 916	2,9%	- 4 999	3,6%	- 4 181	2,9%	- 2 912	2,0%
Produits des activités annexes	1 180	0,9%	1 016	0,8%	819	0,6%	652	0,5%	698	0,5%
Péréquation RLS			- 2 173	1,6%	1 145	0,8%	3 728	2,6%	3 836	2,6%
<b>Chiffre d'affaires locatif</b>	<b>131 119</b>	<b>100,0%</b>	<b>135 225</b>	<b>100,0%</b>	<b>139 634</b>	<b>100,0%</b>	<b>143 550</b>	<b>100,0%</b>	<b>145 932</b>	<b>100,0%</b>
Ventes d'immeubles	0		0		0		0		0	
Production stockée	0		0		0		0		0	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	0		0		0		0		0	
Coûts promotion immobilière	0		0		0		- 4		3	
<b>Marge sur activité de promotion</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>- 4</b>		<b>3</b>	
Production immobilisée (Frais financiers)			0				0		0	
<b>Produit des activités</b>	<b>131 119</b>		<b>135 225</b>		<b>139 634</b>		<b>143 546</b>		<b>145 935</b>	

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Sur l'ensemble de la période, le chiffre d'affaires locatif de l'office a progressé de 11,3%, passant d'un peu plus de 131 millions d'euros en 2017 à près de 146 millions d'euros en 2021, soit une évolution légèrement inférieure à la croissance de son parc locatif (12,6%).

Si la croissance de son patrimoine, résultant essentiellement d'opérations de croissance externe (cf. 6.2.1), et de sa politique de loyers ont tendanciellement concouru à accroître ses produits locatifs, son chiffre d'affaires locatif a été impacté par la mise en place de la RLS. Appliquée en contrepartie de la baisse de l'APL, la RLS s'est traduite par des pertes de produits locatifs s'élevant à 34,7 millions d'euros sur l'ensemble de la période. Le dispositif de lissage ayant pour objet d'uniformiser les effets de la RLS en corrigeant les distorsions provoquées par les écarts de taux de locataires bénéficiaires de l'APL entre les organismes de logement social a toutefois partiellement compensé les pertes de loyers précédemment évoquées. Au cours des 2 derniers exercices étudiés, les réductions de cotisation CGLLS dont a bénéficié l'office s'élèvent en moyenne à 3,8 millions d'euros annuellement.

Il est par ailleurs souligné que le chiffre d'affaires locatif de l'office est structurellement grevé par les incidences de la vacance locative de ses logements familiaux (Tableau 6).

**Tableau 6 : Coûts de la vacance locative sur les logements familiaux sur la période 2017-2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
Loyers non quittancés en raison de la vacance	6 325	6 325	5 634	4 304	5 049
Montant des loyers logements et foyers quittancés	120 515	130 999	134 563	131 364	131 613
<b>Part des loyers logements et foyers non quittancés (%)</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,7%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>2,5%</i>	<i>1,9%</i>	<i>2,3%</i>	<i>2,3%</i>	<i>2,7%</i>

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Sur l'ensemble de la période, le coût de la vacance locative représente un manque à gagner de 27,6 millions d'euros. S'il recule tendanciellement, il demeure structurellement supérieur aux niveaux observés pour les OPH comparables. Fin 2021, il représentait 3,7% des loyers des logements familiaux et des foyers quittancés contre une valeur de référence de 2,7%.

#### 4.2.3 Coûts de gestion

Sur la période 2017-2021, les coûts de gestion normalisés de Seine-Saint-Denis Habitat ont facialement augmenté 2 fois plus rapidement que son patrimoine et son chiffre d'affaires locatif, passant de 37 millions à près de 45,7 millions d'euros. S'ils sont en ligne ou légèrement supérieurs aux valeurs affichées au logement par l'ensemble des OPH d'Ile-de-France, ils absorbent une part plus importante de ses loyers (Tableau 7), notamment en raison du taux de vacance locative précédemment évoqué.

**Tableau 7 : Coûts de gestion normalisés sur la période 2017-2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
Charges de personnel	26 612	29 350	28 428	31 154	31 444
Personnel extérieur à l'organisme	228	286	124	355	749
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	0	0	- 872	- 767	- 1 008
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	- 556	- 419	- 355	- 360	- 268
Transferts de charges d'exploitation *	0	0	0	0	0
<b>Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage) (1)</b>	<b>26 284</b>	<b>29 217</b>	<b>27 324</b>	<b>30 381</b>	<b>30 917</b>
Approvisionnements (stocks et variation)	566	954	228	679	511
Achats non stockés de matériel et fournitures	1 438	1 176	1 325	1 391	1 207
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	- 478	- 954	- 201	- 17	- 12
Crédit baux et baux à long terme	0	0	0	0	0
Primes d'assurances	1 246	1 314	810	830	1 452
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 350	2 215	2 850	2 396	2 040
Publicité, publications, relations publiques	446	627	486	478	451
Déplacements, missions et réceptions	88	133	105	86	80
Redevances de sous-traitance générale	0	2	0	0	0
Autres services extérieurs hors CGLLS	5 393	6 754	6 358	6 286	7 362
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	602	986	947	966	1 047
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Charges	0	0	0	0	0
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Produits	0	0	0	0	0
Redevances et charges diverses de gestion courante	125	400	441	517	595
Autres charges externes hors CGLLS (2)	10 776	13 607	13 349	13 613	14 734
<b>Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)</b>	<b>37 059</b>	<b>42 824</b>	<b>40 674</b>	<b>43 995</b>	<b>45 650</b>
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	28 509	32 121	31 979	32 073	32 100
<b>Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)</b>	<b>1 299,92</b>	<b>1 333,20</b>	<b>1 271,89</b>	<b>1 371,71</b>	<b>1 422,13</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>1 293,45</i>	<i>1 313,29</i>	<i>1 294,38</i>	<i>1 357,02</i>	<i>1 367,35</i>
<b>Coût de personnel normalisé au logement et équivalent logement gérés = (1)/(4)</b>	<b>921,95</b>	<b>909,59</b>	<b>854,45</b>	<b>947,25</b>	<b>963,13</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>866,21</i>	<i>880,06</i>	<i>852,76</i>	<i>883,82</i>	<i>915,09</i>
<b>Coût des autres charges normalisé au logement et équivalent logement gérés = (2)/(4)</b>	<b>377,97</b>	<b>423,61</b>	<b>417,44</b>	<b>424,45</b>	<b>459,00</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>405,14</i>	<i>426,36</i>	<i>431,97</i>	<i>447,70</i>	<i>511,03</i>
Loyers (5)	130 868	140 299	142 669	143 350	144 309
<b>Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)</b>	<b>28,3%</b>	<b>30,5%</b>	<b>28,5%</b>	<b>30,7%</b>	<b>34,0%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>27,4%</i>	<i>29,1%</i>	<i>28,3%</i>	<i>29,6%</i>	<i>31,0%</i>
<b>Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)</b>	<b>20,1%</b>	<b>20,8%</b>	<b>19,2%</b>	<b>21,2%</b>	<b>21,4%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>19,0%</i>	<i>19,6%</i>	<i>19,0%</i>	<i>19,5%</i>	<i>20,3%</i>
<b>Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)</b>	<b>8,2%</b>	<b>9,7%</b>	<b>9,4%</b>	<b>9,5%</b>	<b>12,6%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>8,5%</i>	<i>9,6%</i>	<i>9,6%</i>	<i>10,2%</i>	<i>11,3%</i>

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Alors que son patrimoine et son chiffre d'affaires locatif ont respectivement progressé de 12,6% et 11,3% entre 2017 et 2021, les coûts de gestion de l'office ont en effet augmenté de 23,2% sur la même période.

En ce qui concerne leur niveau, il est tout d'abord relevé qu'il est négativement impacté par la location de 2 agences pour un montant d'environ 350 000 euros annuels. Il est par ailleurs souligné que l'office intervient sur des secteurs appelant une proximité et un accompagnement social plus important que

ce qui peut être observé pour l'ensemble OPH d'île de France hors Paris. Il est en outre négativement impacté par un effectif hors proximité probablement trop important et l'absentéisme (cf. 3.3) et en conséquence au recours à du personnel intérimaire.

En ce qui concerne leur évolution, il est précisé qu'elle découle essentiellement des reprises de personnel intervenues dans le cadre des opérations de croissance externe successivement menées par l'office, de la réorganisation de ses activités de proximité ou encore du développement de son centre de relation client. Toutes deux réalisées en vue d'améliorer l'accueil et la qualité de service rendu à ses locataires, ces réorganisations se sont en effet traduites par une augmentation des effectifs et des créations de postes de cadres (cf. 3.3).

#### 4.2.4 Maintenance

Sur l'ensemble de la période, les montants consacrés à la maintenance du patrimoine par l'office sont structurellement élevés et ont augmenté de près d'1/3, passant de 25 millions d'euros en 2017 à près de 33 millions d'euros en 2021 (Tableau 8).

**Tableau 8 : Coûts de maintenance sur la période 2017-2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
<b>Coût de la maintenance (1)</b>	<b>25 016</b>	<b>27 761</b>	<b>26 227</b>	<b>28 774</b>	<b>32 843</b>
Nombre de logements et équivalent logement gérés (2)	28 509	32 121	31 979	32 073	32 100
<b>Coût de la maintenance au logement (3) = (1) / (2)</b>	<b>877,48</b>	<b>864,26</b>	<b>820,14</b>	<b>897,14</b>	<b>1 023,15</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>765,23</i>	<i>681,72</i>	<i>681,51</i>	<i>763,45</i>	<i>829,78</i>

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Fin 2021, les dépenses d'entretien courant et de gros entretien de l'office sont supérieures de près de 200 euros au logement géré aux valeurs observées pour l'ensemble des OPH d'Île-de-France hors Paris.

Le niveau et l'augmentation des coûts de maintenance affichés par l'office traduisent (cf. 5.2.2) :

- Les efforts importants engagés pour exploiter dans les meilleures conditions possibles un patrimoine vieillissant souffrant de retards historiques d'intervention et appelant d'importantes opérations de réhabilitations et de démolition-reconstruction malgré les investissements d'ores et déjà réalisés dans le cadre du PNRU ;
- Une politique trop curative et pas assez préventive

#### 4.2.5 Autres charges

Les autres charges auxquelles Seine-Saint-Denis Habitat doit faire face sont la TFPB, ses cotisations à la Caisse de garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) et les pertes sur ses créances irrécouvrables.

Sur la période 2017-2021, la TFPB acquittée par l'office absorbe en moyenne à 14,3% de ses loyers, soit un niveau structurellement important mais en ligne avec celui supporté par les OPH comparables. Fin 2021, elle s'établissait à près de 20,3 millions d'euros, soit 632 euros au logement. Elle représentait

alors 14,1% des loyers de l'office contre une valeur de référence de 13,9% pour l'ensemble des OPH d'Île-de-France hors Paris.

Sur l'ensemble de la période, les cotisations CGLLS de l'office ont par ailleurs progressé de 2,7 millions d'euros, passant de 1,1 million d'euros 2017 à 3,8 millions en 2021.

En outre, les pertes sur créances irrécouvrables ont facialement et régulièrement progressé, passant de près de 2,4 millions d'euros en 2017 à un peu moins d'3,2 millions d'euros en 2021. Elles représentent en moyenne 1,4% du quittancement de l'office.

#### 4.2.6 Capacité d'autofinancement

La capacité d'autofinancement courante (CAF courante) correspond à l'EBE minoré des autres charges d'exploitation et des intérêts sur financements locatifs et majoré des autres produits d'exploitation. Cet agrégat permet de mesurer la performance d'exploitation de l'organisme en y incluant ses activités connexes ainsi que l'impact de la charge d'intérêts de ses investissements locatifs.

La capacité d'autofinancement brute (CAF brute) correspond quant-à-elle à la CAF courante à laquelle s'ajoutent les flux financiers et exceptionnels réels, à l'exception notable des produits de cessions d'éléments d'actifs immobilisés. Elle permet de mesurer l'ensemble des ressources générées par le cycle d'exploitation de l'organisme, quelles qu'en soient les origines.

Sur l'ensemble de la période, la CAF courante et la CAF brute de l'office ont reculé respectivement de 16,6% et 15,6%. Initialement supérieures aux valeurs de référence dont dispose l'Ancols pour l'ensemble des OPH d'Île-de-France hors Paris, elles leur sont par ailleurs inférieures depuis 2018. Fin 2021, elles représentaient respectivement 26,2% et 26,4% du chiffre d'affaires contre des valeurs de référence s'établissant respectivement à 27% et 29,3% (Tableau n°9).

**Tableau 9 : Capacité d'autofinancement courante et brute sur la période 2017 -2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>50 977</b>	<b>38,9%</b>	<b>39 244</b>	<b>29,0%</b>	<b>43 733</b>	<b>31,3%</b>	<b>44 171</b>	<b>30,8%</b>	<b>40 248</b>	<b>27,6%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		39,0%		36,1%		36,2%		34,0%		30,9%
Autres charges d'exploitation	0		0							
Autres produits d'exploitation	1 743		6 361		2 075		3 425		3 330	
Intérêts sur financements locatifs	- 6 800	5,2%	- 7 101	5,3%	- 6 541	4,7%	- 6 041	4,2%	- 5 280	3,6%
<b>CAF courante</b>	<b>45 920</b>	<b>35,0%</b>	<b>38 504</b>	<b>28,5%</b>	<b>39 268</b>	<b>28,1%</b>	<b>41 555</b>	<b>28,9%</b>	<b>38 298</b>	<b>26,2%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		31,9%		29,8%		28,5%		28,9%		27,0%
Produits financiers divers	428		527		516		421		539	
Autres charges d'intérêt	- 365	0,3%	- 355	0,3%	- 344	0,2%	- 332	0,2%	- 320	0,2%
Autres charges financières	- 4	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	- 111	0,1%
Autres produits et charges exceptionnels	- 317		2 056		1 029		- 903		144	
Impôt sur les bénéfices	0		0		0		0		0	
<b>CAF brute</b>	<b>45 662</b>	<b>34,8%</b>	<b>40 733</b>	<b>30,1%</b>	<b>40 469</b>	<b>29,0%</b>	<b>40 741</b>	<b>28,4%</b>	<b>38 550</b>	<b>26,4%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		32,9%		31,9%		31,0%		29,4%		29,3%

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Les effets de la baisse de l'EBE sur la CAF de l'office ont été amoindris par la baisse tendancielle des taux d'intérêts alors à l'œuvre et les opérations de gestion active de sa dette engagée auprès de la caisse



des dépôts et consignations (CDC) dans le cadre des mesures de compensation mises en place à la suite de l'entrée en vigueur de la RLS.

#### 4.2.7 Autofinancement net HLM et ratio d'autofinancement net HLM

L'autofinancement net HLM complète la CAF brute avec les remboursements en capital et à échéance des emprunts locatifs en cours. Il renvoie ainsi aux ressources propres dégagées par le cycle d'exploitation restant potentiellement disponibles pour financer les investissements nouveaux après avoir remboursé les emprunts en cours.

Le ratio d'autofinancement net HLM correspond quant-à-lui au rapport entre l'autofinancement net HLM précité et l'ensemble des produits d'activité, à l'exception des charges récupérables et des produits exceptionnels.

Sur l'ensemble de la période contrôlée, l'autofinancement net HLM de l'office décroît mais s'élève en moyenne à 18,5 millions d'euros par an, soit un niveau facialement solide. Son ratio d'autofinancement net HLM est par ailleurs structurellement supérieur aux valeurs de référence dont dispose l'Ancols pour l'ensemble des OPH d'Île-de-France hors Paris (Tableau 10).

**Tableau 10 : Autofinancement net HLM et ratio d'autofinancement net HLM sur la période 2017-2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
<b>CAF brute</b>	<b>45 662</b>		<b>40 733</b>		<b>40 469</b>		<b>40 741</b>		<b>38 550</b>	
Remboursement des emprunts locatifs	24 565		26 281		21 984		21 272		19 305	
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0		0		0		0		0	
<b>Autofinancement net HLM (a)</b>	<b>21 097</b>		<b>14 452</b>		<b>18 485</b>		<b>19 469</b>		<b>19 245</b>	
Total des produits financiers (compte 76) (b)	723		527		557		421		539	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	182 205		200 307		203 515		203 793		207 019	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	50 157		58 992		60 027		59 791		62 011	
<b>Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>132 771</b>		<b>141 842</b>		<b>144 046</b>		<b>144 423</b>		<b>145 546</b>	
<b>Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)</b>		<b>15,9%</b>		<b>10,2%</b>		<b>12,8%</b>		<b>13,5%</b>		<b>13,2%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		11,9%		8,1%		9,9%		10,0%		7,7%

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Malgré le recul tendanciel de sa CAF brute, particulièrement marqué en 2018, l'autofinancement net HLM de l'office a pu se maintenir à un niveau correct puis se redresser légèrement en raison de la baisse de ses remboursements en capital sur emprunts locatifs. Cette dernière résulte de la structure de son endettement et des opérations de gestion active de sa dette engagées auprès de la caisse des dépôts et consignations (CDC) dans le cadre des mesures de compensation mises en place à la suite de l'entrée en vigueur de la RLS.

S'établissant en moyenne à 13,2% de l'ensemble de ses produits d'activités au cours des trois derniers exercices étudiés, le ratio d'autofinancement net HLM de l'office est supérieur de plus de 40% à celui de l'ensemble des OPH comparables et se situe très nettement au-delà des seuils d'alerte en deçà desquels la réglementation impose notamment d'engager des actions spécifiques d'information à destination du CA.

### 4.3 Analyse de la situation financière

L'analyse fonctionnelle du bilan comptable de Seine-Saint-Denis Habitat a pour objectif de vérifier que ses ressources détenues à long terme financent au moins son actif immobilisé, que son cycle d'exploitation dégage une ressource en fonds de roulement ou, dans le cas contraire, que son besoin en fonds de roulement est financé par l'excédent de ses ressources à long terme sur ses biens durables, et que sa situation de trésorerie est positive.

Sur l'ensemble de la période contrôlée, la structure financière de l'office apparaît tout d'abord saine dans la mesure où ses ressources de long terme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) ont toujours été supérieures à son actif immobilisé et ont continuellement couvert son besoin en fonds de roulement, lui permettant de disposer d'une trésorerie positive. Elle s'est par ailleurs renforcée sur l'ensemble de la période (Tableau 11).

Tableau 11 : Bilan fonctionnel sur la période 2017-2021

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	229 374	17,3%	275 911	18,0%	282 154	17,9%	285 764	17,9%	288 379	17,4%
Résultat de l'exercice (b)	15 965	1,2%	6 243	0,4%	3 733	0,2%	2 616	0,2%	- 371	- 0,0%
Autres capitaux (c)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	30 000	1,8%
Subventions nettes d'investissement (d)	216 557	16,4%	233 775	15,2%	220 271	14,0%	207 032	13,0%	209 703	12,6%
<b>Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)</b>	<b>461 897</b>	<b>34,9%</b>	<b>515 929</b>	<b>33,6%</b>	<b>506 158</b>	<b>32,2%</b>	<b>495 411</b>	<b>31,0%</b>	<b>527 711</b>	<b>31,8%</b>
Valeurs de référence		27,3%		27,9%		27,5%		27,8%		27,2%
Provisions pour gros entretien (f)	4 020	0,3%	4 222	0,3%	3 853	0,2%	3 587	0,2%	4 623	0,3%
Autres provisions pour risques et charges (g)	8 359	0,6%	6 638	0,4%	6 888	0,4%	7 773	0,5%	6 564	0,4%
Amortissements et dépréciations (h)	377 226	28,5%	479 489	31,3%	521 067	33,1%	569 786	35,7%	615 490	37,1%
<b>Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)</b>	<b>851 501</b>	<b>64,4%</b>	<b>1 006 278</b>	<b>65,6%</b>	<b>1 037 965</b>	<b>66,0%</b>	<b>1 076 558</b>	<b>67,4%</b>	<b>1 154 389</b>	<b>69,5%</b>
Dettes financières (j) (*)	470 675	35,6%	527 695	34,4%	534 520	34,0%	519 815	32,6%	505 589	30,5%
<b>Ressources stables (k)=(i)+(j)</b>	<b>1 322 176</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 533 974</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 572 485</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 596 373</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 659 978</b>	<b>100,0%</b>
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	- 1 230 268	93,0%	- 1 433 197	93,4%	- 1 453 198	92,4%	- 1 473 646	92,3%	- 1 508 074	90,8%
<b>Fonds de roulement économique (m) = (k)-(l)</b>	<b>91 908</b>	<b>7,0%</b>	<b>100 777</b>	<b>6,6%</b>	<b>119 287</b>	<b>7,6%</b>	<b>122 727</b>	<b>7,7%</b>	<b>151 904</b>	<b>9,2%</b>
Immobilisations financières (n)	- 687	0,1%	- 448	0,0%	- 347	0,0%	- 305	0,0%	- 2 322	0,1%
<b>Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)</b>	<b>91 221</b>	<b>6,9%</b>	<b>100 329</b>	<b>6,5%</b>	<b>118 941</b>	<b>7,6%</b>	<b>122 422</b>	<b>7,7%</b>	<b>149 582</b>	<b>9,0%</b>
Valeurs de référence		4,5%		3,6%		3,2%		4,0%		4,5%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	0		0		0		15		41	
Emprunts promotion immobilière (p)	0		0		0		0		0	
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0		0		0		0		0	
<b>Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>15</b>	<b>0,0%</b>	<b>41</b>	<b>0,0%</b>
Créances locataires et acquéreurs (s)	10 667	0,8%	10 319	0,7%	16 557	1,1%	17 660	1,1%	18 362	1,1%
Subventions à recevoir (t)	69 065	5,2%	56 002	3,7%	47 717	3,0%	37 969	2,4%	34 902	2,1%
Autres actifs réalisables (u)	8 940	0,7%	8 345	0,5%	9 652	0,6%	10 142	0,6%	12 325	0,7%
Dettes sur immobilisations (v)	- 13 117	- 1,0%	- 12 496	- 0,8%	- 8 705	- 0,6%	- 7 956	- 0,5%	- 8 532	- 0,5%
Dettes d'exploitation et autres (w)	- 48 079	- 3,6%	- 43 255	- 2,8%	- 39 821	- 2,5%	- 34 629	- 2,2%	- 35 919	- 2,2%
<b>Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)</b>	<b>27 476</b>	<b>2,1%</b>	<b>18 915</b>	<b>1,2%</b>	<b>25 400</b>	<b>1,6%</b>	<b>23 200</b>	<b>1,5%</b>	<b>21 180</b>	<b>1,3%</b>
Valeurs de référence		- 0,3%		0,1%		0,1%		0,1%		- 0,2%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	73 104	5,5%	91 998	6,0%	104 284	6,6%	110 067	6,9%	139 124	8,4%
Concours bancaires courants et découverts (y)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Dépôts et cautionnements recus (z)	- 9 359	- 0,7%	- 10 585	- 0,7%	- 10 744	- 0,7%	- 10 845	- 0,7%	- 10 721	- 0,6%
<b>Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)</b>	<b>63 745</b>	<b>4,8%</b>	<b>81 413</b>	<b>5,3%</b>	<b>93 540</b>	<b>5,9%</b>	<b>99 222</b>	<b>6,2%</b>	<b>128 403</b>	<b>7,7%</b>
Valeurs de référence		4,0%		4,4%		3,4%		4,1%		4,4%
Report immobilisations financières (B)	687	0,1%	448	0,0%	347	0,0%	305	0,0%	2 322	0,1%
<b>Trésorerie potentielle (A) + (B)</b>	<b>64 432</b>	<b>4,9%</b>	<b>81 861</b>	<b>5,3%</b>	<b>93 887</b>	<b>6,0%</b>	<b>99 527</b>	<b>6,2%</b>	<b>130 725</b>	<b>7,9%</b>
Valeurs de référence		4,4%		4,4%		3,5%		4,2%		4,6%

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Le renforcement de la structure bilantielle de l'office découle essentiellement de la forte progression de son fonds de roulement net global et, dans une moindre mesure, du recul de son besoin en fonds

de roulement, la conjugaison de ces deux facteurs expliquant la très abondante trésorerie dont il dispose en fin de période.

#### 4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Le FRNG mesure, en fin d'exercice, les ressources stables de l'office (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) restant à sa disposition pour réaliser des investissements.

Le FRNGT reprend la même mesure que le FRNG mais en se plaçant comme si les opérations engagées en fin d'exercice étaient terminées, c'est-à-dire comme si toutes les dépenses et les recettes correspondantes étaient comptabilisées et réglées ou encaissées.

Sur l'ensemble de la période contrôlée, le FRNG de l'office a constamment et fortement progressé (+65%), passant d'un peu plus de 91 millions d'euros fin 2017 à près de 150 millions d'euros fin 2021. Il est structurellement supérieur aux niveaux observés pour les OPH comparables (Tableau 12).

**Tableau 12 : Fonds de roulement net global sur la période 2017-2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
Fonds de roulement net global (FRNG)	91 221	100 329	118 941	122 422	149 582
Charges courantes hors dotation	87 030	105 364	102 411	103 318	112 275
<b>Fonds de roulement net global (FRNG) en nombre de jours de charges courantes</b>	<b>382,58</b>	<b>347,56</b>	<b>423,91</b>	<b>432,49</b>	<b>486,29</b>
<i>Valeurs de référence</i>	296,15	264,96	250,16	221,54	246,15
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	28 954	32 566	32 424	32 614	32 641
<b>Fonds de roulement net global (FRNG) au logement et équivalent logement en propriété</b>	<b>3 150,55</b>	<b>3 080,78</b>	<b>3 668,29</b>	<b>3 753,66</b>	<b>4 582,66</b>
<i>Valeurs de référence</i>	2 649,29	2 418,34	2 249,85	2 128,49	2 271,22

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Son amélioration est particulièrement marquée en 2021, année du versement de 30 des 56 millions d'euros de titres participatifs émis par l'office et souscrits en 2020 par la Banque des Territoires en vue de rendre plus soutenable la réalisation de ses projets s'inscrivant dans le cadre du NPNRU et de son plan à moyen terme. À la fin de la même année, qu'il soit envisagé en nombre de jours de charges courantes (486 jours) ou au logement ou équivalent-logement en propriété (4 582 euros), le FRNG de Seine-Saint-Denis Habitat est 2 fois plus élevé que celui observé pour l'ensemble des OPH d'île de France hors Paris (246 jours et 2 271 euros). Ces constats sont amplifiés à terminaison des opérations (Tableau 13).

**Tableau 13 : Fonds de roulement net global à terminaison sur la période 2017-2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
Fonds de roulement net global (FRNG)	91 221	100 329	118 941	122 422	149 582
Subventions restant à notifier	2 802	5 596	4 973	22 022	20 442
Emprunts restant à encaisser	77 356	92 508	67 508	131 268	121 484
Dépenses restant à comptabiliser	78 815	91 085	93 957	151 990	119 686
Neutralisation emprunts relais	0	49	0	0	0
Neutralisation opérations préliminaires	- 2 696	- 52	684	633	- 6 736
<b>Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours</b>	<b>89 867</b>	<b>107 247</b>	<b>98 149</b>	<b>124 355</b>	<b>165 088</b>
<b>Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes</b>	<b>376,90</b>	<b>371,52</b>	<b>349,81</b>	<b>439,32</b>	<b>536,69</b>
<i>Valeurs de référence</i>	201,61	206,76	186,47	212,44	222,66
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	28 954	32 566	32 424	32 614	32 641
<b>Fonds de roulement à terminaison au logement et équivalent en propriété</b>	<b>3 103,80</b>	<b>3 293,21</b>	<b>3 027,05</b>	<b>3 812,92</b>	<b>5 057,67</b>
<i>Valeurs de référence</i>	1 728,25	1 795,76	1 830,49	1 732,01	1 685,31

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

### 4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) est la part des créances de court terme et des stocks non couverte par des dettes de court terme liées à l'exploitation ou à la production des immobilisations. Il correspond aux ressources financières dont un organisme doit disposer pour couvrir les décalages de flux de trésorerie entre les encaissements et les décaissements correspondants. Lorsqu'il est négatif, le BFR constitue une ressource en fonds de roulement (RFR). Dans ce cas, les activités de l'organisme font apparaître un montant de dettes de court terme plus élevé que celui des stocks et des créances de court terme. Dans cette hypothèse, la RFR s'ajoute au FRNG pour constituer la trésorerie.

Sur l'ensemble de la période étudiée, le BFR de l'office a reculé de près de 23%, passant de 27,5 millions d'euros en 2017 à 21,2 millions d'euros en 2021 (Tableau 14).

**Tableau 14 : Besoin en fonds de roulement sur la période 2017-2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017		Exercice 2018		Exercice 2019		Exercice 2020		Exercice 2021	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	0		0		0		15		41	
Emprunts promotion immobilière (p)	0		0		0		0		0	
SCL SCCC et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0		0		0		0		0	
<b>Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>15</b>	<b>0,0%</b>	<b>41</b>	<b>0,0%</b>
Créances locataires et acquéreurs (s)	10 667	0,8%	10 319	0,7%	16 557	1,1%	17 660	1,1%	18 362	1,1%
Subventions à recevoir (t)	69 065	5,2%	56 002	3,7%	47 717	3,0%	37 969	2,4%	34 902	2,1%
Autres actifs réalisables (u)	8 940	0,7%	8 345	0,5%	9 652	0,6%	10 142	0,6%	12 325	0,7%
Dettes sur immobilisations (v)	- 13 117	1,0%	- 12 496	0,8%	- 8 705	0,6%	- 7 956	0,5%	- 8 532	0,5%
Dettes d'exploitation et autres (w)	- 48 079	3,6%	- 43 255	2,8%	- 39 821	2,5%	- 34 629	2,2%	- 35 919	2,2%
<b>Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)</b>	<b>27 476</b>	<b>2,1%</b>	<b>18 915</b>	<b>1,2%</b>	<b>25 400</b>	<b>1,6%</b>	<b>23 200</b>	<b>1,5%</b>	<b>21 180</b>	<b>1,3%</b>
<i>Valeurs de référence</i>		- 0,3%		0,1%		0,1%		0,1%		- 0,2%

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Ce recul est essentiellement dû à baisse de moitié des subventions à recevoir, et des dettes sur immobilisations, ces éléments traduisant le ralentissement des investissements de l'office à compter de 2019.

### 4.3.3 Trésorerie

La trésorerie nette de l'office renvoie à la somme de ses disponibilités et de ses valeurs mobilières de placement, minorée de son éventuelle trésorerie passive, c'est à dire de ses éventuels concours bancaires et/ou découverts autorisés, ainsi que des dépôts de garantie et cautionnements reçus. Elle correspond aux sommes que l'office peut mobiliser à court terme.

Conséquence des évolutions précédemment évoquées au titre de son FRNG et de son BFR, la trésorerie nette de Seine-Saint-Denis Habitat a doublé sur l'ensemble de la période contrôlée, passant de 64 millions d'euros en 2017 à plus de 128 millions d'euros en 2021 (Tableau 15).

**Tableau 15 : Trésorerie nette sur la période 2017-2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
Trésorerie nette	63 745	81 413	93 540	99 222	128 403
<b>Trésorerie nette en nombre de jours de charges courantes</b>	<b>267,34</b>	<b>282,03</b>	<b>333,38</b>	<b>350,53</b>	<b>417,43</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>295,91</i>	<i>293,44</i>	<i>232,04</i>	<i>223,41</i>	<i>290,70</i>
<b>Trésorerie nette par logements et équivalent logement en propriété</b>	<b>2 201,60</b>	<b>2 499,95</b>	<b>2 884,91</b>	<b>3 042,30</b>	<b>3 933,79</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>2 812,75</i>	<i>2 700,91</i>	<i>2 399,49</i>	<i>2 298,87</i>	<i>2 718,95</i>

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Fin 2021, elle correspondait à plus d'1 an et 2 mois de charges courantes et représentait plus de 3 900 euros au logement ou équivalent-logement en propriété, niveaux nettement supérieurs à ceux observés pour les offices comparables.

## 4.4 Analyse de la dette

En 5 ans, l'endettement de Seine-Saint-Denis-Habitat a progressé de plus de 21%, soit de 88,6 millions d'euros, passant de 417 millions d'euros début 2017 à près de 506 millions d'euros fin 2021 (Tableau 16).

**Tableau 16 : Evolution des dettes financières sur la période 2017-2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
<b>Endettement ouverture</b>	<b>416 984</b>	<b>470 675</b>	<b>527 695</b>	<b>534 520</b>	<b>519 815</b>
Nouveaux emprunts	78 893	25 424	29 203	6 918	3 407
Remboursement en capital	- 24 916	- 26 561	- 22 270	- 21 570	- 19 627
Variation des intérêts compensateurs	- 280	- 247	- 101	- 47	- 18
<i>Ecart endettement / récap. des emprunts</i>	<i>- 7</i>	<i>58 405</i>	<i>- 7</i>	<i>- 7</i>	<i>2 012</i>
<b>Endettement clôture (*)</b>	<b>470 675</b>	<b>527 695</b>	<b>534 520</b>	<b>519 815</b>	<b>505 589</b>
<b>Variation capital restant dû</b>	<b>53 691</b>	<b>57 021</b>	<b>6 825</b>	<b>- 14 705</b>	<b>- 14 226</b>
Ressources Stables clôture	1 322 176	1 533 974	1 572 485	1 596 373	1 659 978
<b>Variation capital restant dû / Ressources stables</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,7%</b>	<b>0,4%</b>	<b>- 0,9%</b>	<b>- 0,9%</b>

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

L'endettement de l'office apparaît toutefois modéré lorsqu'on l'envisage à l'aune du poids relatif des annuités locatives par rapport aux loyers (Tableau 17).

**Tableau 17 : Poids des annuités locatives sur la période 2017-2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
Remboursement des emprunts locatifs (1)	24 565	26 281	21 984	21 272	19 305
Intérêts sur financements locatifs (2)	6 800	7 101	6 541	6 041	5 280
<b>Annuités emprunts locatifs (1)+(2)</b>	<b>31 365</b>	<b>33 382</b>	<b>28 525</b>	<b>27 313</b>	<b>24 585</b>
Loyers de l'exercice	130 868	140 299	142 669	143 350	144 309
<b>Annuités emprunts locatifs / Loyers</b>	<b>24,0%</b>	<b>23,8%</b>	<b>20,0%</b>	<b>19,1%</b>	<b>17,0%</b>
<i>Valeurs de référence</i>	<i>30,8%</i>	<i>30,2%</i>	<i>28,3%</i>	<i>27,3%</i>	<i>26,6%</i>

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

Sur l'ensemble de la période contrôlée, la part des loyers de l'office absorbée par les remboursements en capital et le paiement des intérêts sur emprunts locatifs est structurellement et nettement inférieure à celle constatée pour l'ensemble des OPH d'Ile-de-France. Fin 2021, les annuités d'emprunts supportées par l'office représentaient 17% de ses loyers contre une valeur de référence de près de 27%.

Cet indice de soutenabilité de la dette de l'office est par ailleurs corroboré par l'étude et le rapprochement de sa capacité apparente de désendettement et de la durée de vie résiduelle de ses immobilisations.

La capacité apparente de désendettement est évaluée en calculant le nombre d'années nécessaires à l'office pour rembourser la totalité des capitaux restant dus sur ses emprunts en cours, dans l'hypothèse purement théorique où il déciderait de consacrer la totalité de sa capacité d'autofinancement courante à cet objectif. La durée de vie résiduelle des immobilisations locatives, renvoie quant-à-elle au rapport entre la valeur nette comptable des immobilisations et les dotations aux amortissements comptabilisées chaque année.

Le rapprochement de ces deux indicateurs permet d'établir si, selon les modalités précitées, l'office aurait terminé de rembourser sa dette avant que le patrimoine financé à l'aide des emprunts correspondants ne soit totalement amorti, c'est-à-dire avant que le parc ainsi financé ne doive théoriquement être totalement renouvelé.

Sur l'ensemble de la période contrôlée, l'écart entre la capacité apparente de désendettement et la durée de vie résiduelle des immobilisations locatives de Seine-Saint-Denis Habitat est favorable. Fin 2021, elles s'établissaient respectivement à 9 ans et 10 mois et à 13 ans et 8 mois (Tableau 18).

**Tableau 18 : Soutenabilité de la dette sur la période 2017-2021**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
Endettement hors Emprunts promotion immobilière (1)	470 675	527 695	534 520	519 815	505 589
Trésorerie (2)	63 745	81 413	93 540	99 222	128 403
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	406 930	446 282	440 980	420 593	377 186
<b>Endettement net de trésorerie / CAFC</b>	<b>8,86</b>	<b>11,59</b>	<b>11,23</b>	<b>10,12</b>	<b>9,85</b>
Valeur nette comptable du parc locatif	670 250	754 516	745 139	730 883	709 853
Dotations Amortissements du parc locatif	47 157	52 575	53 163	51 571	51 986
<b>VNC / Amortissement du parc locatif</b>	<b>14,21</b>	<b>14,35</b>	<b>14,02</b>	<b>14,17</b>	<b>13,65</b>

Source : Etats réglementaires / Traitement Ancols DiagFin OLS

S'il avait décidé, fin 2021, de consacrer l'intégralité des ressources issues de ses activités normales et courantes à son désendettement, l'office serait donc parvenu, toutes choses égales par ailleurs, à rembourser son encours de dettes près de 4 ans avant de devoir renouveler totalement le parc locatif financé à l'aide des emprunts correspondants.

## 5. POLITIQUE PATRIMONIALE

### 5.1 Analyse de la stratégie patrimoniale

#### 5.1.1 Plan stratégie patrimonial (PSP)

Par délibération du 19 décembre 2019, le CA de Seine-Saint-Denis habitat a approuvé le PSP pour la période 2019-2028.

La classification des logements identifie, pour 31% d'entre eux, une exploitation courante générant une perte financière. A l'inverse, 50% des logements engendrent une rentabilité élevée qui contribue au financement de la stratégie patrimoniale de l'office.

Le document renvoie à des orientations patrimoniales qui sont principalement en lien avec les projets et les conventions établis dans le cadre du NPNRU.

Le volume financier, initialement projeté sur la période considérée, se chiffrait au milliard d'euros, réparti en 700 millions d'euros de renouvellement urbain et 300 millions d'euros de réhabilitations de droit commun ou de renouvellement de composants. Il a par la suite été actualisé et porté à 1,2 milliard d'euros, dont 716 millions d'euros au titre du NPNRU (cf. §7.1). Par ailleurs, l'office a élaboré un Plan à Moyen Terme (PMT) qui décline de manière plus fine les besoins en travaux d'améliorations (Enveloppe, parties communes, espaces extérieurs, logements ...). Il est présenté en fin de chaque année au CA afin de valider les budgets de fonctionnement de l'année N+1 et les budgets d'investissement des trois prochaines années.

Pour ce qui concerne les réhabilitations de droit commun, celle-ci concernent 66 résidences et près de 11 000 logements, les investissements programmés représentant 20 à 30 000 euros par logement. Ces opérations sont financées à 30% par les fonds propres et à 70% par des prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le programme de travaux du PSP, précise que 64% des besoins financiers se concentre sur le court terme 2019-2022, soit environ 369 millions d'euros pour les opérations ANRU, 148 millions d'euros pour les réhabilitations et 42 millions d'euros concernant la gestion patrimoniale courante, remplacement de composants et gros entretiens. Dans le PV du 17/12/2020 portant sur l'approbation de la CUS 2 pour la période 2020-2025, le planning des engagements, prévoit la réhabilitation de 1 groupe (406 logements) en 2019, 22 groupes (pour un total de 2 507 logements) en 2020, 11 groupes (totalisant 2 443 logements) en 2021 et 14 groupes (total de 1 251 logements) en 2022. Force est de constater au vu des réalisations (cf. § 5.2.2) et des opérations en cours que les volumes annoncés sont loin d'être atteints ; cette situation a notamment entraîné le sous-emploi de l'équipe chargée de la maîtrise d'ouvrage.

Les explications renvoient en partie aux acquisitions successives déjà citées et à la période COVID 19.

#### 5.1.2 Convention d'utilité sociale (CUS)

Le projet de Convention d'Utilité Sociale pour la période 2020-2025 a été approuvé lors du CA du 17 décembre 2020. Les orientations stratégiques et engagements pris dans le document feront



l'objet, au besoin, d'un avenant afin de respecter le Cadre Stratégique d'Utilité Sociale (CSUS) qui sera établi à l'échelle de la SC.

Le document inscrit les actions futures de l'office dans la continuité du plan de la transformation des quartiers lancé dans la période de la CUS précédente 2018-2027. Il souligne le caractère massif des investissements projetés pour financer les projets du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et ceux en dehors du NPNRU.

Le document de la CUS souligne que toutes les réhabilitations ANRU ou de droit commun sont énergétiques et rappelle, en conséquence, la nécessité pour l'office de mettre à jour les données relatives aux étiquettes DPE avant de constituer son Plan à Moyen Terme (PMT).

S'agissant de la reconstitution de l'offre liée aux opérations ANRU, SSDH n'exclut pas de recourir au dispositif de l'usufruit locatif social (ULS)<sup>4</sup>, en partenariat avec Tonus Territoire (véhicule de la Caisse des Dépôts) qui serait propriétaire des bâtiments tandis que SSDH en conserverait l'usufruit. À l'issue de la période d'usufruit, plusieurs solutions sont envisagées : les logements pourront être rachetés par SSDH ; ils pourront rester conventionnés et gérés par CDC Habitat ; ils pourront être vendus.

Il est à noter que la CUS indique ne pas présenter de plan de vente mais réfère tout de même à la décision du CA du 15 mai 2018 autorisant le DG à engager les démarches de cession de patrimoine dans la limite d'une liste de 37 programmes établie pour les ventes à l'unité par un cabinet d'étude. Cette autorisation s'accompagne des trois conditions : de mener le processus de vente dans le respect de la Charte associée à la décision ; de soumettre chaque projet de cession à l'avis du Maire de la commune concernée et au vote du Bureau.

Le document cite également le CA du 16 janvier 2018 autorisant le DG à poursuivre la mise en vente de 8 pavillons sur la commune du Blanc-Mesnil qui avait été engagée par l'OPIEVOY avant le rachat de son patrimoine.

---

<sup>4</sup> L'Usufruit Locatif Social est une forme de démembrement de la propriété où la propriété du bâtiment est dissociée de sa jouissance.

## 5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

### 5.2.1 Offre nouvelle

Tableau 19 : Nombre de logements au 1<sup>er</sup> janvier en offre nouvelle

	2018	2019	2020	2021	Total	2022
<b>Nombre de logements au 01/01</b>	28 426	32 038	31 896	32 020		32 047
<b>I - Développement (1)</b>	<b>3 639</b>	<b>111</b>	<b>128</b>	<b>33</b>	3 923	<b>1 022</b>
dont Construction Nouvelle	293	111	0	0	416	0
dont Acquisition Amélioration	0	0	0	0	0	0
dont Vente Etat Futur Achèvement	31	0	128	33	192	74
dont achats en bloc	3 315	0	0	0	3 315	948
<b>II – Vente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
dont à l'unité	0	0	0	0	0	0
dont en bloc	0	0	0	0	0	0
<b>III - Changement d'usage</b>	<b>27</b>	<b>50</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>87</b>	<b>0</b>
<b>IV – Démolitions</b>	<b>0</b>	<b>203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>394</b>	<b>52</b>
<b>Nombre de logements au 31/12</b>	<b>32 038</b>	<b>31 896</b>	<b>32 020</b>	<b>32 047</b>		<b>33 017</b>

Source : OPH SSDH

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2022, le parc de logements s'est accru de 28 426 à 33 017 logements, soit une augmentation de 16,15 % sur la période et de 4,4% en annuel moyen. Cette augmentation est principalement due à l'intégration de 3 315 logements de l'OPH Romainville-Habitat en 2018, et au rachat du patrimoine de 948 logements à la SEMISO en 2022.

Le recours à la vente en état futur d'achèvement (VEFA) représente 34,8% des constructions. Les dépassements relatifs aux délais de livraison se constatent principalement dans le cadre des VEFA ; ils s'inscrivent dans la période 2020 -2021, impactée par le COVID 19.

A la date du contrôle, l'office a en cours de projet deux opérations, au Pré Saint-Gervais (11 logements en collectif) et à Stains (50 logements en collectif) dont la livraison est prévue, respectivement, en janvier 2024 et en janvier 2026.

À l'avenir, le développement de l'offre neuve s'effectuera principalement dans le cadre des projets de rénovation urbaine de l'ANRU 2.

### 5.2.2 Interventions sur le parc existant

Dans la période contrôlée, l'OPH a réalisé des réhabilitations à hauteur de 75,4 millions d'euros, répartis sur cinq groupes totalisant 2 729 logements donc une dépense moyenne au logement de près de 28 k€. Trois communes concentrent 88% des interventions : Stains (36,57%), Les Lilas (36,39%) et Blanc Mesnil (15%). Les travaux s'inscrivent dans une politique d'amélioration globale, notamment de la performance énergétique des bâtiments.

L'OPH n'a pas opté pour la contribution du locataire au financement des travaux d'économie d'énergie, dite troisième ligne de quittance, au sens de l'article R.442-27 du CCH.

Seul le groupe 609 de 17 logements, situé à Blanc Mesnil relève d'une troisième ligne de quittance, cette situation étant héritée lors de son rachat à l'OPIEVOY en janvier 2017.

**Observation 3 : L'application de la 3<sup>ème</sup> ligne sur le groupe 609 racheté à l'OPIEVOY contrevient à l'article R. 442-25 du CCH.**

L'office a produit l'information de seulement 10 logements sur 17, auxquels sont appliqués la 3<sup>ème</sup> ligne ; Dans le tableau de synthèse fourni au contrôle, ces 10 logements relèvent de trois dates différentes marquant le début de la période de « contribution partage économie charge ». Sur l'avis d'échéance d'octobre 2023, le libellé de la rubrique est erroné ; il est nommé « réparations locatives » ; deux montants sont appliqués : 6,91 euros ou 17,84 euros et la mention du terme de la contribution n'est pas indiquée. L'office, justifie l'intitulé erroné depuis la migration sur le nouvel ERP, et indique qu'une action corrective sera mise en place pour les quittancements à venir.

L'office explique qu'il ignore quand les travaux ont été réceptionnés par l'OPIEVOY, ni la durée prévue pour cette « 3eme ligne ». L'OPH recherche ces informations afin d'installer la date d'échéance de la rubrique et régulariser la situation des locataires ex OPIEVOY. Au titre de la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance. L'OPIEVOY facturait 5 m<sup>2</sup> de surface en plus, ce qui n'était pas conforme au texte. Le quittancement des « anciens locataires OPIEVOY » n'a pas été modifié par SSDH qui a toutefois installé pour les nouveaux locataires une ligne « réparations locatives » à partir de 2021, soit 10 locataires.

L'office doit retrouver l'étude de gain énergétique, présentée aux occupants par l'OPIEVOY, et justifiant des deux montants retrouvés sur les avis d'échéance ; à défaut, ce quittancement doit être abandonné.

Suivant l'article R442-25 du CCH, à l'issue des travaux, une ligne supplémentaire en sus des lignes relatives au loyer et aux charges intitulée "Contribution au partage de l'économie de charges" et la mention des dates de la mise en place et du terme de cette ligne supplémentaire ainsi que de la date d'achèvement des travaux doivent être inscrites sur l'avis d'échéance et portées sur la quittance remise au locataire.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ont leur coût allégé par la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) ; dans le cadre d'une convention partenariale multi bailleurs, celle-ci est confiée à EDF, avec la fixation d'un tarif connu à l'avance et l'accompagnement tout au long du processus de constitution des dossiers.

Une première convention a été signée pour la période 2018 à 2021 ; lui a succédé une nouvelle convention contractualisée pour la période de 2022 à 2025.

Le virement CEE vient en recette exceptionnelle sur le compte exploitation, deux ans environ après la livraison.

Dans le cadre du contradictoire, l'office indique, qu'à défaut de pouvoir justifier ces montants, il arrêtera le quittancement à compter de juillet 2024.

**Observation 4 : L'office n'a pas mis en œuvre l'individualisation sur les frais de chauffage, au sens du décret n°2016-710 du 30 mai 2016.**

Les dispositions du décret n°2016-710 du 30 mai 2016 et son arrêté d'application imposent l'individualisation des frais de chauffage, pour les immeubles ne relevant pas d'une impossibilité

technique ; l'OPH SSDH n'a pas engagé les démarches pour le recensement de ses immeubles concernés par cette obligation.

Dans le cadre du contradictoire, l'office indique avoir réalisé en août 2023 une analyse détaillée du patrimoine en chauffage collectif et identifié 38 résidences représentant 2483 logements soit 7.5% du parc, pour lesquelles l'obligation d'installation de compteurs individuels est avérée. SSDH va lancer une étude technique aux fins de mettre en place lesdits compteurs individuels sur ces résidences.

### 5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc

#### ADAP

Le patrimoine de locaux commerciaux de Seine-Saint-Denis habitat a fait l'objet d'un audit complet d'accessibilité en 2015. Un agenda ADAP au sens de l'obligation réglementaire (article R. 111-19- 32 du CCH) n'a toutefois jamais été finalisé avec la Préfecture. Un travail de mise en conformité est en cours.

#### Accessibilité des logements

Comme tous les bailleurs, l'office SSDH est confronté au vieillissement de ses locataires. L'analyse de l'âge des locataires indique un phénomène de vieillissement. La proportion constatée en 2020 est en augmentation par rapport aux dernières enquêtes OPS :

Tableau 20 : Evolution de l'âge des titulaires de bail sur la période 2016-2020

	Année OPS	Titulaires de bail âgés de 60-74 ans	Titulaires de bail âgés de plus 75 ans	% âge occupants de 65 à 74 ans	% âge occupants > 75 ans
OPH SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	2016	25,89%	10,73%	8,26%	5,17%
	2018	23,40%	10,08%	7,74%	4,89%
	2020	29,75%	12,52%	9,51%	5,84%

Source : OPS

En 2020, le taux des occupants de 65 à 74 ans était de 9,51 % ; celui des occupants de plus de 75 ans de 5,84 %. L'ancienneté du parc (54 ans en 2021) soulève aussi des questions d'adaptation à l'accessibilité et à l'autonomie liées au grand âge.

Le patrimoine adapté représente 19,4 % du parc pour la PMR réglementaire et 34,3 % pour l'accessibilité aux personnes âgées<sup>5</sup>.

S'agissant de l'accompagnement de ses locataires en situation de handicap ou vieillissant, l'adaptation des logements se fait au cas par cas sur présentation d'une demande motivée (certificat médical/ préconisations d'un ergothérapeute...), avec principalement le changement des baignoires en douches.

Les travaux d'adaptation réalisés pour les locataires sont dégrévés au titre de la TFPB. Pour les locataires âgés résidant dans du patrimoine inadapté, il peut être proposé une mutation, sachant que cette solution est contrainte par l'offre restreinte de logements de ce type disponibles.

<sup>5</sup> L'OPH distingue une accessibilité « Personnes âgées » pour laquelle il a imaginé des critères spécifiques (nombre de marches maximum, obstacles...).

Dans un futur proche, l'office souhaite intensifier sa politique en faveur des personnes âgées par un meilleur repérage des besoins, une stratégie d'adaptation des logements, une volonté d'améliorer les attributions et les demandes de mutation, un accompagnement social et une ambition de construire une offre d'habitat spécifique en direction des personnes âgées

Cette activité s'appuie sur les actions mises en place par le département (plateforme Ogénie par exemple). L'office envisage également de développer un partenariat avec la CNAV sur ces questions concernant les personnes âgées.

Sur la période 2019-2022, les actions dans le cadre de la problématique du grand âge et de l'accessibilité renvoient à la statistique suivante :

**Tableau 21 : Réalisations pour l'accessibilité en nombre de logement et en montant de travaux et de dégrèvement TFPB**

	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
Nombre de logements familiaux en propriété	31 896	32 020	32 047
Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation	370	469	464
Montant en € des travaux d'adaptation réalisés	1 330 403	1 758 745	1 888 163
Montant en € des dégrèvements de TFPB obtenus en raison de la réalisation de travaux PMR	1 330 403	1 758 745	1 888 163

Source : OPH retraité ANCOLS

Par ailleurs, l'office a lancé le recrutement d'un chef de projet vieillissement et habitat spécifique pour mettre en place une politique dédiée à ce public. Elle devrait s'accompagner du déploiement, en 2023, d'un nouvel ERP de gestion permettant le suivi des travaux d'adaptation des logements réalisés sur le patrimoine. Parallèlement, des groupes de travail devraient se mettre en place au niveau de la SC GROUPE HABITAT EN SEINE-SAINT-DENIS pour homogénéiser les pratiques et disposer d'un même référentiel de travaux.

Enfin, dans le cadre de la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, l'office affiche, en cours de montage, deux opérations : sur la ville de Pavillon-sous-bois, pour développer un programme locatif spécifiquement dédiés aux personnes âgées ; sur la ville de Romainville, en partenariat avec l'association Les Petits Frères des Pauvres qui pourra sous-louer à des personnes âgées.

## 5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

### 5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Outre un service en charge des marchés relatifs à la maîtrise d'ouvrage et deux services : respectivement, responsable de projet PRU (signature et suivi de la convention ; études urbaines et lien avec l'EPT) et

responsable montage et développement, la direction générale adjointe chargée du développement patrimoniale et de la maîtrise d'ouvrage distingue deux directions : la direction de la maîtrise d'ouvrage et la direction technique. La première est chargée des opérations de réhabilitation lourdes, de construction neuve dans le cadre de l'ANRU et hors ANRU ; la deuxième gère la maintenance du parc et les travaux de gros entretien et de changement de composants ; elle a la main également sur les petites réhabilitations.

Y compris la directrice générale adjointe, la direction patrimoniale et de la maîtrise d'ouvrage totalise 62 postes, dont 5 vacants lors du contrôle.

Le service en charge des marchés relatifs à la maîtrise d'ouvrage est en lien avec l'experte « commande publique », qui relève de la direction générale adjointe, pour garantir le respect des procédures adoptées de la publicité et de la mise en concurrence.

L'Ancols estime son effectif pertinent pour répondre à sa charge de travail, résultant principalement des projets NPNRU et des réhabilitations de droit commun ; l'analyse n'était pas la même pour la période passée, pour une partie des personnels, si on considère le relativement faible volume d'opérations de réhabilitation et de constructions neuves de la direction, lequel était encore minoré avec le recours à la VEFA (cf. § 5.2.2).

De manière générale, chaque fois que SSDH maîtrise un foncier où construire, il réalise de la maîtrise d'ouvrage directe. À défaut, s'il n'a pas la place pour construire en propre, il recherche l'achat en VEFA, tout en veillant à acheter en bloc, avec une entrée indépendante et ses propres réseaux, de manière à pouvoir maîtriser les charges.

S'agissant de l'effectif dédié à la maintenance et à l'entretien du parc, il était sollicité de manière régulière dans le cadre d'un parc ancien croissant, résultat de la progression externe du patrimoine.

Pour compléter son effectif, la direction peut éventuellement s'appuyer sur le GIE (Groupement d'Intérêt Économique) Grand Paris Habitat, créé par le groupe CDC Habitat, auquel l'OPH a adhéré en 2020, en ce qu'il peut l'accompagner dans les processus de maîtrise d'ouvrage pour toutes ses opérations de maîtrise d'ouvrage, de constructions neuves ou de réhabilitations (cf. § 3.4.2).

### 5.3.2 Sécurité dans le parc

De manière générale le suivi des diagnostics obligatoires sur l'ensemble du patrimoine est perfectible.

#### **Amiante**

***Recommandation 2 : Établir un fichier centralisateur qui alerte sur le suivi régulier de l'amiante localisée, en particulier lorsque le diagnostic fait mention d'un matériau dégradé.***

Des dossiers technique amiante (DT et des dossier amiante sur les parties privatives (DAPP) ont été réalisés par campagnes successives sur l'ensemble du patrimoine, d'abord sur le patrimoine historique de Seine-Saint-Denis habitat, puis lors des acquisitions successives de patrimoine. Pour certains groupes, les fiches pour les parties communes renvoient toutefois aux années 2005/2006.

Les dossiers amiantes sont archivés dans un outil partagé auquel tout le personnel de l'office a accès. Les agences peuvent l'alimenter au fur et à mesure que de nouveaux DTA ou DAPP sont réalisés et les tiers sont informés avant intervention via des Diagnostics amiante avant travaux (RAAT).

Il manque toutefois un outil centralisateur qui alerte sur le suivi régulier de l'amiante localisée, en particulier lorsque le diagnostic fait mention d'un matériau dégradé.

Dans le cadre du contradictoire, l'office précise avoir mis en place une nouvelle organisation de la Direction du Patrimoine pour consolider et centraliser le suivi des contrôles de sécurité incendie, et des diagnostics réglementaires, en particulier amiante et plomb. A cet effet, il a notamment créé un poste d'Ingénieur Sécurité du Patrimoine, dont il a rédigé la fiche de poste

***Observation 5 : L'office doit se mettre en conformité avec le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 réglementant la recherche d'amiante de la liste A dans toutes les parties privatives de son parc.***

L'office ne réalise les dossiers amiante des parties privatives (DAPP) que lorsque le logement est remis en location ou à l'occasion de travaux. Il est rappelé que la réalisation des DAPP est rendue obligatoire par les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011, ces dispositions réglementaires prévoyant la réalisation des DAPP dans tous les logements avant le 5 février 2012.

## **Ascenseurs**

Au moment du contrôle, le parc de l'office comprend 522 ascenseurs, dont la gestion technique est assurée par 3 techniciens supérieurs au sein de la direction technique.

Les données transmises par l'office, au travers d'un tableau de situation des contrôles réalisés, font apparaître des contrôles au titre de l'article 79 de la loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat, dite SAE<sup>6</sup>. Le document communiqué au contrôle indique également que les contrôles quinquennaux sont effectifs.

***Observation 6 : L'office n'a pas pu justifier des actions correctives engagées lorsque des points de non-conformité sont identifiés dans les contrôles quinquennaux relevant de l'article R. 134-11 du CCH.***

Le contrôle de l'Agence s'est opéré à partir d'un échantillon de contrôles quinquennaux des ascenseurs. Les comptes-rendus relatifs aux derniers contrôles quinquennaux, année 2022, des ascenseurs du groupe 505 mentionnent le point de non-conformité suivant : « *Observations "SAE" relatives à l'application du Décret 2004-964 et de l'arrêté "travaux" du 18 novembre 2004 Échéance 3 juillet 2014. ELECTRICITE/ L'ascenseur n'est pas conforme à l'article R.125-1-2 II.5 du CCH, car celui-ci n'est pas équipé d'un dispositif de consignation.* »

---

<sup>6</sup> L'article 79 de la loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat, dite SAE, et ses textes d'application ont imposé aux propriétaires de réaliser des travaux de mise en sécurité pour les ascenseurs mis en service avant la date du 27 août 2000 et de mettre en place un contrôle technique quinquennal permettant de s'assurer de l'état de sécurité des appareils installés.

L'office n'a pas pu justifier de l'action visant à corriger ce point de non-conformité.

Dans le cadre du contradictoire, l'office explique qu'un tableau de recensement des contrôles techniques quinquennaux (CTQ) et de suivi des levées des réserves a été mis au point pour tracer les interventions des prestataires en charge de l'entretien en correction des non-conformités.

Il précise que, parallèlement, un appel d'offres a été lancé pour être accompagné d'une assistance à maîtrise d'ouvrage afin de venir en soutien à l'équipe dédiée en interne, qui ne compte plus qu'un seul technicien ascenseur, sur le suivi de l'entretien du parc ascenseurs et, en particulier, sur celui de la levée des réserves des CTQ.

### **Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)**

#### ***Recommandation 3 : Mettre à jour la base CREP et assurer un suivi des matériaux comprenant du plomb.***

Dans le cadre du contrôle, l'Agence a relevé sur les CREP réalisés entre 2010 et 2013, des mesures, relatives à la présence de plomb, supérieures à 1mg/cm<sup>2</sup>, notamment sur les volets des groupes 226, 227, 45, 111, 112, 647 et 648.

Pour les groupes énoncés, l'office n'a pu justifier d'aucune action corrective ni d'une mise à jour des CREP, notamment à la relocation.

L'office s'engage à rappeler à ses Directeurs d'agence l'obligation réglementaire, suivant l'arrêté L. 1334-2 du code de la santé publique, de joindre un CREP à jour (validité illimitée si < 1mg/cm<sup>2</sup>, 6 ans sinon) ; il indique planifier, en 2024, une campagne de CREP en parties communes pour les collectifs datant d'avant 1949 ; elle sera conduite sous pilotage de la Direction Technique.

SSDH est en recherche de recrutement d'un « Ingénieur sécurité patrimoine ». Ce poste intègre la mission de suivi et mise à jour des diagnostics techniques règlementaires, et leur classement et archivage, pour mise à disposition des locataires, des employés et des prestataires.

La réponse, de l'office, apportée au contradictoire sur ce point est commune avec celle sur l'amiante ; elle renvoie à la mise en place d'une nouvelle organisation de la Direction du Patrimoine et à la création d'un poste d'Ingénieur dédié.

### **DPE**

Une personne, rattachée au Directeur Technique, est dédiée au suivi et au renouvellement des DPE ; elle est aussi référente Transition Énergétique et Écologie.

Pour l'ensemble du patrimoine, les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) ont été réalisés en majorité à l'occasion de la campagne de renouvellement de 2020.

Le patrimoine acquis auprès de la SEMISO en mars 2022 dispose, pour partie, de diagnostics réalisés en 2020, et pour le reste, notamment le groupe construit en 2014 « L'Ile-en-Scène » et le Marcel Paul voué à démolition, de DPE plus anciens réalisés en 2016.



De ces diagnostics, il ressort la photographie suivante en termes d'étiquetage de la consommation énergétique et d'étiquetage des émissions de gaz à effet de serre et de l'empreinte carbone :

**Tableau 22 : Étiquette énergétique DPE**

En %	Conso Énergétique	Emission GES
A	0,69	7,44
B	7,94	4,24
C	34,42	10,57
D	35,91	35,36
E	16,69	27,07
F	4,00	12,47
G	0,35	2,85

Source : OPH retraité ANCOLS

L'office pointe 52 groupes, totalisant 1 446 logements, étiquetés F ou G au titre de la consommation énergétique, pour lesquels une réhabilitation est prévue au plus tard en 2027.

Il est prévu une campagne de renouvellement complète des DPE en 2024 ; le dossier de consultation des entreprises est en cours de rédaction pour un appel d'offres à publier en fin d'année 2023.

À la lumière des résultats des DPE, l'office devra le cas échéant ajuster sa programmation en conservant sa priorité actuelle d'éradication des passoires thermiques et d'amélioration globale de la performance environnementale de son parc locatif.

## 6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 6.1 Populations logées

#### 6.1.1 Orientations générales

En contrepartie des engagements financiers versés par le département à l'office de Seine-Saint-Denis habitat au titre de la convention cadre, l'OPH s'est engagé à mettre à sa disposition un stock de 264 logements et un flux annuel de 90 logements ; cet engagement explique que le département est à l'origine de 9% des désignations alors qu'il ne représente que 2% des réservations.

Par ailleurs, une part importante des attributions renvoie aux mutations, notamment dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (PRU). Les mutations représentent 19,4% des attributions prononcées en 2022, 57% d'entre-elles sont réalisées dans le cadre d'un PRU (20,3% en 2021 dont 38,24% dans le cadre d'un PRU ; 21,5% % en 2020 dont 35,79% dans le cadre d'un PRU).

En particulier, l'OPH est confronté à deux situations qui obèrent ses capacités de mutation :

- Trois tours de Marcel Paul, sises 7 à 11 boulevard Marcel Paul à L'île-Saint-Denis, acquises de la SEMISO le 28 février 2022. Composées de 289 logements, elles sont vouées à la démolition dans le cadre du NPNRU. Toutefois, le relogement des familles, démarré en mars 2022, doit être achevé avant les JO de 2024 dans le but de vider les tours pour sécuriser les lieux, proches du terrain d'entraînement et du complexe d'hébergement des athlètes. Outre une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) relogement, pour y parvenir, l'office a recruté 10 collaborateurs dédiés et dispose du contingent préfectoral ; la solidarité inter bailleurs a également été activée, sachant qu'elle trouve ses limites dans le souhait des locataires qui privilégient un relogement à L'île-Saint-Denis même ou dans une commune limitrophe. Au 2 novembre 2023, l'OPH indiquait 157 relogements restant à réaliser, dont 97 sans proposition en cours. D'ici la fin de l'année 2023, l'office estime pouvoir formuler aux derniers occupant les trois propositions de relogements règlementaires.
- Le groupe Maurice Thorez localisé à L'île-Saint-Denis est également issu du rachat à la SEMISO. Il a fait l'objet d'un incendie criminel, qui outre rendre inutilisables les logements situés sur trois étages a mis hors service les deux ascenseurs de l'immeuble. En conséquence, l'office s'est trouvé dans l'obligation de reloger à l'hôtel les locataires sinistrés et ceux à mobilité réduite, en attendant de trouver des solutions de mutation ; ces mutations s'ajoutent celles relatives à Marcel Paul.

#### 6.1.2 Connaissance et gestion de la demande

SSDH est centre d'enregistrement des demandeurs de logement social. Au sein du Centre Relation Locataire, un pôle est dédié aux demandes et les téléconseillers sont formés à l'enregistrement et la modification des demandes dans le SNE, de même que les agents d'accueil au sein de l'Espace Relations Locataires.

Dans le département, l'indicateur de pression de la demande au 31 décembre 2022 est de 11,9 demandes enregistrées pour un bail signé.

En octobre 2018, l'Etat, Action Logement et l'AORIF ont constitué la bourse d'échange Echanger-Habiter afin de faciliter les recherches des demandeurs de logement déjà locataires du parc social.

En juillet 2019, le dispositif a été élargi aux bailleurs sociaux franciliens. En 2020, 871 ménages locataires de Seine-Saint-Denis habitat étaient inscrits sur la plateforme. Depuis l'entrée de SSDH dans le dispositif, 24 échanges ont été réalisés, dont 17 en 2020.

### 6.1.3 Gestion des attributions

Le bailleur remplit son rôle social, que ce soit par son occupation sociale autrement dit le stock ou le flux avec les attributions. L'enquête OPS de 2020 révèle que 26,37% de ses occupants relèvent de revenus inférieurs à 20% du plafond de ressources annuelles contre 16% pour la région Ile-de-France (IDF) ; le taux est de 69,28% s'agissant des occupants dont les revenus sont inférieurs à 60% de ce même plafond, contre 55,2% pour la région IDF. Par ailleurs, 45,48% des locataires de l'office sont bénéficiaires de l'allocation logement contre 33,6% pour la région IDF. Tout dispositif prioritaire confondu (DALO, sorties d'hébergements, violences familiales, handicap etc.), le public concerné représente 37% des attributions en 2022 (40% en 2021 ; 36% en 2020).

Plus spécifiquement, en 2022, 21,7% des attributions ont été destinées à des ménages labellisés DALO (contre 25% en 2021, 28,7% en 2020 et 29,5% en 2019). Ce taux est toutefois inférieur à son engagement CUS de 33% par an. Le relogement des publics labellisés prioritaires relevant de l'article L. 441-1 du CCH représente 5,4% des attributions (4% en 2021).

La loi Égalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017 a introduit deux mesures pour favoriser la mixité sociale :

- 25 % des attributions (suivies de baux signés) réalisées hors QPV devront bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés ou à des personnes relogées dans le cadre des programmes de rénovation urbaine ;
- 50 % des attributions (attributions suivies ou non de baux signés) en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs.

Le tableau ci-dessous indique, sur la période 2019-2021, les attributions de logements par quartile au sens de la loi n° 2017-086. En 2021, SSDH atteint le taux de 19% d'attributions au Q1 hors QPV ou relogements ANRU.

**Tableau 23 : Attributions des logements 2019 à 2021 des personnes relogées dans le cadre des PRU au sens de la loi n° 2017-086**

Année	Attributions hors QPV		Attributions hors QPV à des personnes relogées dans le cadre des programmes de rénovation urbaine		Attributions totales de l'année
	En Nbre	En %	En Nbre	En %	
2019	475	29	3	0,63	1 638
2020	360	29,46	47	13,06	1 222
2021	369	30,50	41	11	1 210

Source : OPH SSDH

**Tableau 24 : Attributions des logements 2019 à 2021 par quartile de ressources au sens de la loi n° 2017-086**

Année	Attributions en QPV		Attributions en QPV à candidats des quartiles 2, 3 et 4		Attributions hors QPV		Attributions hors QPV à des candidats du premier quartile		Attributions totales de l'année
	En Nbre	En %	En Nbre	En %	En Nbre	En %	En Nbre	En %	
2019	1 163	71	908	78,07	475	29	67	14,11	1 638
2020	862	70,54	768	89,10	360	29,46	40	11,11	1 222
2021	841	69,50	770	91,56	369	30,50	30	8	1 210

Source : OPH SSDH

En 2019 et 2021, l'office ne respecte pas son obligation d'attribution annuelle, suivie de la signature d'un bail (respectivement 14.74% et 19%), de logements situés hors QPV à des publics justifiant de ressources du premier quartile afin de respecter les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH. En 2020, le taux est de 24.17%.

Dans le contradictoire, l'office explique que pour certaines années, des logements n'ont pas été intégrés dans le calcul de l'indicateur. Il précise les résultats :

- En 2019, 51 logements ont été loués à des associations dans le cadre de conventions de partenariat, principalement avec le Département ;
- En 2021, 36 logements ont été loués à des associations dans le cadre de conventions de partenariat, principalement avec le Département.

Le bailleur souligne que dans les dernières années 2022 et 2023, l'indicateur dépasse largement l'objectif assigné, puisqu'il atteint respectivement 30% et 44%.

L'Ancols prend acte des résultats obtenus et rappelle, toutefois, que les logements loués à des associations, même si effectivement ils participent à l'accueil des publics très fragiles, ne peuvent être comptabilisés.

**Observation 7 : Treize logements conventionnés à l'APL sont loués à des personnes morales ne relevant pas de l'article L. 442-8-1, I du CCH ou, sont loués alors qu'ils ne respectent pas les conditions et les dérogations administratives posées par l'article L. 443-15-1-1 du CCH.**

Pour les 13 logements conventionnés listés à l'Annexe III, soit leur location à une personne morale ne relève pas des dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-5, lui donnant qualité pour sous louer à une personne physique, soit-elle ne répond pas aux conditions de l'article L. 443-15-1-1 du CCH qui, selon le cas, outre renvoyer à une situation en rez-de-chaussée et/ou en zones urbaines sensibles, nécessite d'obtenir l'accord du représentant de l'État dans le département ou l'avis de la commune d'implantation. L'organisme n'a pas pu justifier des autorisations administratives préalables de louer pour des usages autres que l'habitation afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, et les logements concernés n'ont pas fait l'objet d'un avenant à la convention APL.

Pour toutes les associations mentionnées, l'OPH n'a pas été en mesure de produire l'agrément autorisant l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. De même aucune dérogation administrative posée par l'article L. 443-15-1-1 du CCH n'a été produite pour justifier de l'utilisation d'un logement conventionné autrement que pour habiter.

## 6.2 Accessibilité économique du parc

### 6.2.1 Politique de loyers

L'office pratique une politique de loyers bas. La médiane des loyers appliqués par le bailleur au 1<sup>er</sup> janvier 2022 est de 6,1 euros au mètre carré de surface habitable contre 6,8 euros pour la région IDF.

Dans le cadre de l'avenant de prolongation au protocole de consolidation couvrant la période 2015-2020 signé le 6 juillet 2016 avec la CGLLS, l'office s'est engagé à une augmentation annuelle minimale des loyers, fixée à 1,6% (article 1.1 de l'avenant 2). Le protocole d'aide et ses deux avenants ont été clôturés en 2020.

L'OPH a sollicité un nouvel appui de la CGLLS, par le biais de la mise en place d'un protocole d'aide sur la période 2021-2028, pour l'aider à mener à bien son programme d'envergure et à maintenir ses équilibres financiers lors de cette phase d'investissement. À compter de l'exercice 2023 jusqu'en 2028, le bailleur s'engage à faire évoluer en valeur la masse des loyers des logements, figurant dans l'annexe A2g du document, et à justifier par une délibération du CA s'il venait décider une augmentation inférieure à l'IRL.

Ces engagements successifs expliquent l'évolution annuelle des loyers conventionnés (Tableau 25).

**Tableau 25 : Evolution des loyers pratiqués sur la période 2019-2023**

	2019	2020	2021	2022	2023
Evolution trimestrielle* de l'indice IRL	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	3,60%
Obligation plafond par les pouvoirs publics	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	3,50%
Décision du CA de OPH SSDH	2%	2%	0,66%	0,42%	3,50%

Source : OPH SSDH

Les autres loyers ou redevances (notamment des parkings, garages et autres locaux dont les titres de location ne contiennent pas de dispositions contractuelles contraires) subissent une majoration identique.

Les loyers à la relocation sont fixés à la valeur maximale autorisée par les conventions à l'exception des logements PLS du groupe Bournonville du Blanc-Mesnil dont les loyers de relocation sont fixés à la valeur maximum prévue par la convention diminuée de 1 €/mois/m<sup>2</sup> de surface utile.

Par ailleurs, s'agissant des parkings, l'office délibère des réductions de tarifs pour répondre aux difficultés de location de certains d'entre eux (exemples, cités Rosa Parks et Mitterrand dont les taux d'occupation sont respectivement de 20 et 13 %).

### **6.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)**

Le quittancement du SLS n'appelle pas de remarque.

### **6.2.3 Réclamations des locataires**

S'agissant des réclamations, elles sont principalement recensées par la plateforme du Centre de Relations Locataires (CRL) à laquelle les locataires ont d'avantage recours. Le CRL a été créé en 2017 avec 12 téléconseillers ; ses effectifs sont actuellement de 43 personnes. Le CRL fait l'objet de données régulières visant notamment à mesurer le temps d'attente pour l'appelant.

Les gardiens demeurent toutefois les interlocuteurs privilégiés des locataires. Dans le cadre de la réorganisation, ils ont été formés pour répondre sur l'ensemble des problématiques techniques et sur la lecture de quittance. Ils peuvent orienter vers les bonnes personnes.

La visite de patrimoine du 26 octobre 2023, intégrant les loges « Marcel Cachin » à l'île Saint-Denis et « Abreuvoir » à Bobigny, a permis de constater que les gardiens sont dotés d'un matériel informatique permettant l'enregistrement des réclamations et leur suivi en temps réel.



## 7. ANALYSE PRÉVISIONNELLE

SSDH utilise l'appliquatif VISIAL pour réaliser ses projections financières à moyen et long termes.

La dernière version disponible lors du présent contrôle, a été réalisée en juin 2023 dans le cadre du suivi du protocole d'aide CGLLS 2021-2028. Elle a été présentée par la direction générale et débattue et validée par son conseil d'administration lors de sa cession du 22 juin 2023, concomitamment à la validation de ses comptes annuels relatifs à l'exercice 2022.

Les éléments de présentation et d'analyse repris ci-après sont basés sur cette étude prévisionnelle et portent formellement sur la période 2023-2032.

### **Recommandation 4 : Fiabiliser et actualiser les projections financières.**

Les projections financières traduisent globalement les orientations stratégiques et les objectifs quantitatifs et qualitatifs affichés dans son PSP, sa CUS, et son projet stratégique dénommé « Responsables et proches ». Elles ont été actualisées en considération de la récente augmentation des coûts de construction et ont par ailleurs intégré quelques opérations initialement non prévues au protocole CGLLS précité. Sur la période courant jusqu'en 2028, ces éléments ont abouti à une augmentation globale des investissements initialement projetés par l'office de près de 131 millions d'euros.

L'office devra toutefois les fiabiliser, principalement en termes de fonds de roulement long terme à terminaison initial retenu (cf. § 4.1), de masse salariale, de produits issus des dégrèvements de TFPB et de la vente de certificats d'économie d'énergie, ou encore de planification et de contenu exact de certaines opérations, notamment liées au NPNRU.

Les hypothèses macro-économiques retenues par l'office devront par ailleurs se baser sur la dernière version actualisée de celles préconisées par la CGLLS. Celles retenues pour l'élaboration des projections financières produites au contrôle correspondent en effet à celles préconisées par la CGLLS, mais dans leur version d'octobre 2022, lesquelles reposaient sur des hypothèses macroéconomiques moins dégradées que celles figurant dans leur actualisation à juin 2023 (Tableau 26).

**Tableau 26 : Hypothèses préconisées et retenues pour l'élaboration du VISIAL 2023-2032**

Rubriques	VISIAL SSDH - Préconisations CGLLS octobre 2022				Préconisations CGLLS juin 2023			
	Inflation	ICC	IRL	Livret A	Inflation	ICC	IRL	Livret A
2023	4,50%	2,50%	3,60%	3,30%	4,80%	5,20%	3,60%	3,40%
2024	2,50%	2,20%	3,50%	2,60%	2,80%	3,80%	3,50%	3,50%
2025	2,00%	2,10%	3,40%	2,10%	2,30%	3,00%	3,60%	2,70%
2026	1,80%	2,00%	2,20%	1,80%	2,10%	2,70%	2,40%	2,30%
2027	1,80%	1,90%	1,90%	1,60%	2,00%	2,50%	2,10%	2,00%
2028	1,80%	1,90%	1,80%	1,50%	2,00%	2,30%	2,00%	2,00%
2029 et +	1,80%	1,90%	1,80%	1,50%	2,00%	2,30%	2,00%	2,00%

Source : CGLLS / Traitement Ancols

Au final, les hypothèses retenues par l'office lors de l'actualisation de ses projections financières en juin 2023 apparaissent moins réalistes que celles alors préconisées par la CGLLS. Sur l'ensemble de la période projetée, elles intègrent moins bien les effets que pourraient avoir l'inflation et le



resserrement monétaire, notamment en termes de charges d'intérêts ou encore de coûts de construction.

En outre, et alors même que les phénomènes précités étaient toujours à l'œuvre en juin 2023, les projections financières de l'office anticipaient un retour rapide à une situation macroéconomique plus stable et plus classique, ce qui est probable mais incertain.

Compte tenu de la faiblesse historique et projetée de sa performance d'exploitation et de l'insuffisance de sa structure bilancielle projetée pour faire face aux investissements envisagés selon les modalités de financement et la planification retenues (cf. § 7.4), il apparaît donc essentiel que l'office actualise les hypothèses macroéconomiques de son scénario central et, idéalement les double d'un second scénario actant une dégradation plus durable de l'environnement macroéconomique.

Ces évolutions permettraient d'affiner les projections centrales de l'office et d'objectiver davantage sa soutenabilité financière tout en mesurant les incidences négatives que pourrait avoir une modification durable de l'environnement macroéconomique sur le contenu et/ou le calendrier prévisionnel de son programme d'investissement. Elles permettraient par ailleurs à sa gouvernance de prendre conscience de la nécessité d'actionner les leviers dont l'office dispose afin d'améliorer sa performance d'exploitation actuelle et projetée, singulièrement en termes de coûts de gestion (réduction effectifs non dédiés à la proximité et lutte contre l'absentéisme) et de maintenance (stratégie davantage orientée sur le préventif que le curatif), ainsi que sa structure bilancielle, notamment au travers de la mise en place de véritables politiques de valorisation de foncier et de vente HLM.

Dans le cadre du contradictoire, l'office a précisé qu'un plan d'actions était en cours afin de mettre en place des outils prévisionnels pour les dégrèvements TFPB et les cessions de CEE, qu'un travail de recalage de la planification des opérations avait été réalisé fin 2023, et qu'il intégrerait un taux de vacance pour projeter sa masse salariale.

Si elles pourraient être affinées et complétées, les projections financières de l'office permettent toutefois d'envisager globalement les investissements et les modalités de financement des opérations projetées (7.1), les évolutions de sa performance d'exploitation (7.2), de son niveau d'endettement (7.3) et de sa structure financière (7.4) au regard des hypothèses précitées.

## **7.1 Investissements et modalités de financement**

Sur l'ensemble de la période contrôlée, l'office ambitionne de produire 1 334 logements, dont 1 218 dans le cadre des projets NPNRU, pour un investissement total d'un peu plus de 290 millions d'euros. Il prévoit de démolir 1 528 logements, à une exception près exclusivement dans le cadre du NPNRU, pour un coût global de près de 92 millions d'euros. Au final, son patrimoine familial connaîtrait une légère décroissance sur la période pour s'établir à 32 911 logements locatifs sociaux en 2032.

Il prévoit parallèlement d'en réhabiliter 18 582 autres pour un investissement global de près de 749 millions d'euros, dont près de la moitié dans le cadre de ses projets NPNRU, et d'engager une enveloppe de plus de 97 millions d'euros dédiée aux renouvellements de composants. Il ne prévoit pas de procéder à de la vente HLM et n'envisage aucune cession foncière dans les années à venir.

Au final, l'office entend ainsi investir un total de plus d'1,2 milliard d'euros sur l'ensemble de la période.

Au regard des modalités de financement projetées, l'ensemble des investissements serait pour près de la moitié couvert par des emprunts et reposerait par ailleurs à hauteur de près de 20% sur des subventions, un important reliquat devant en conséquence être couvert par ses fonds propres.

## 7.2 Analyse de l'exploitation

Sur la période 2023-2032, les projections financières réalisées par l'office prévoient tout d'abord une progression constante de son EBE, lequel demeure toutefois structurellement faible. Elles projettent par ailleurs un net recul puis un redressement de sa capacité d'autofinancement brute. Elles anticipent enfin une dégradation de son ratio d'autofinancement net HLM, ce dernier restant toutefois supérieur aux seuils d'alerte réglementaires sur l'ensemble de la période (Tableau 27).

Tableau 27 : Évolution des ratios de profitabilité sur la période 2023-2032

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
Loyers	156 500	159 798	163 515	166 326	172 106	178 319	182 245	185 521	189 720	193 152
Écart de récupération de charges	- 2 444	- 3 019	- 3 401	- 3 557	- 3 415	- 3 053	- 2 364	- 2 262	- 2 001	- 2 037
Produits des activités annexes	943	861	859	847	831	805	765	665	665	665
Péréquation RLS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Chiffre d'affaires locatif</b>	<b>154 999</b>	<b>157 640</b>	<b>160 972</b>	<b>163 616</b>	<b>169 522</b>	<b>176 071</b>	<b>180 646</b>	<b>183 923</b>	<b>188 384</b>	<b>191 780</b>
<b>Marge sur activité de promotion</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Production immobilisée (en accession)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Produit des activités</b>	<b>154 999</b>	<b>157 640</b>	<b>160 972</b>	<b>163 616</b>	<b>169 522</b>	<b>176 071</b>	<b>180 646</b>	<b>183 923</b>	<b>188 384</b>	<b>191 780</b>
Coût personnel (hors régie et CIMO)	- 33 501	- 34 060	- 34 853	- 35 652	- 36 470	- 37 805	- 38 659	- 39 531	- 40 423	- 41 334
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 17 591	- 16 426	- 15 399	- 15 692	- 15 990	- 16 293	- 16 603	- 16 918	- 17 240	- 17 567
<b>Coût de gestion</b>	<b>- 51 092</b>	<b>- 50 486</b>	<b>- 50 251</b>	<b>- 51 344</b>	<b>- 52 459</b>	<b>- 54 098</b>	<b>- 55 262</b>	<b>- 56 450</b>	<b>- 57 663</b>	<b>- 58 902</b>
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>33%</i>	<i>32%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>
Charges de maintenance (y.c régie)	- 28 445	- 29 501	- 28 991	- 28 800	- 28 512	- 28 514	- 28 505	- 28 485	- 29 041	- 29 608
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>18%</i>	<i>19%</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>	<i>17%</i>	<i>16%</i>	<i>16%</i>	<i>15%</i>	<i>15%</i>	<i>15%</i>
Cotisation CGLLS	- 4 563	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 27 575	- 28 429	- 29 089	- 29 546	- 30 221	- 30 859	- 31 415	- 32 158	- 33 003	- 33 870
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>	<i>17%</i>	<i>17%</i>	<i>18%</i>	<i>18%</i>
Créances irrécouvrables	- 4 348	- 3 965	- 4 058	- 4 128	- 4 273	- 3 542	- 3 621	- 2 580	- 2 639	- 2 687
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>38 975</b>	<b>40 570</b>	<b>43 894</b>	<b>45 109</b>	<b>49 368</b>	<b>54 369</b>	<b>57 154</b>	<b>59 561</b>	<b>61 349</b>	<b>62 024</b>
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>25%</i>	<i>26%</i>	<i>27%</i>	<i>28%</i>	<i>29%</i>	<i>31%</i>	<i>32%</i>	<i>32%</i>	<i>33%</i>	<i>32%</i>
Autres charges et produits d'exploitation	1 474	1 440	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Produits financiers divers	1 800	1 500	1 000	500	100	100	100	100	100	100
Intérêts sur financements locatifs	- 7 402	- 9 215	- 10 692	- 12 941	- 13 922	- 13 446	- 13 388	- 13 134	- 12 857	- 12 652
Autres charges d'intérêt	- 1 544	- 1 483	- 1 454	- 1 425	- 1 396	- 1 367	- 1 338	- 1 309	- 1 277	- 1 238
Autres produits et charges exceptionnels	5 102	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
<b>CAF brute</b>	<b>38 406</b>	<b>35 312</b>	<b>36 449</b>	<b>34 943</b>	<b>37 850</b>	<b>43 356</b>	<b>46 228</b>	<b>48 919</b>	<b>51 015</b>	<b>51 935</b>
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>25%</i>	<i>22%</i>	<i>23%</i>	<i>21%</i>	<i>22%</i>	<i>25%</i>	<i>26%</i>	<i>27%</i>	<i>27%</i>	<i>27%</i>
Remboursement des emprunts locatifs	- 21 511	- 24 453	- 25 381	- 29 558	- 33 135	- 34 705	- 36 470	- 36 824	- 37 177	- 37 735
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>16 894</b>	<b>10 858</b>	<b>11 068</b>	<b>5 385</b>	<b>4 715</b>	<b>8 652</b>	<b>9 757</b>	<b>12 094</b>	<b>13 838</b>	<b>14 200</b>
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>11%</i>	<i>7%</i>	<i>7%</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>	<i>7%</i>	<i>7%</i>	<i>7%</i>

Source : VISIAL / Traitement Ancols

S'élevant à près de 39 millions d'euros représentant 25% de son chiffre d'affaires en 2022, l'EBE de l'office progresse constamment sur l'ensemble de la période pour s'établir à plus de 62 millions d'euros représentant 32% de son chiffre d'affaires en 2032.

Cette évolution positive s'explique tout d'abord par une nette augmentation de ses produits locatifs (+23,7%). Les loyers des logements produits au titre de la reconstitution de l'offre compensent globalement les pertes de loyers résultant des démolitions des programmes NPNRU. Parallèlement,

les loyers perçus sur son patrimoine de référence progressent sous les effets conjugués de sa politique de loyers et du recul prévisible de la vacance locative. Sur ce dernier point, il est toutefois souligné que l'importance des opérations « en tiroir » en cours ou programmées explique la hausse projetée dans un premier temps puis la baisse progressive de la vacance locative globale.

Elle repose parallèlement sur une augmentation moins rapide de ses principales charges d'exploitation, à savoir ses coûts de gestion (+15,3%), la TFPB (+22,8%) et ses coûts de maintenance (+4,1%). S'agissant de ses coûts de gestion, il est toutefois souligné que leur niveau apparaît élevé et que leur évolution globalement modérée renvoie à des réalités beaucoup plus contrastées. Si ses autres charges externes demeurent stables aux alentours de 17,5 millions d'euros annuels sur l'ensemble de la période, ses charges de personnel, pourtant historiquement importantes en raison des effectifs (cf. § 4.2.3), apparaissent particulièrement élevées en début de période et poursuivent de surcroît leur progression dans des proportions comparables (23,4%) à celles des produits des activités (23,7%). Cette situation s'explique par le fait que l'office a projeté ses charges de personnel en postulant que l'ensemble des postes vacants seraient pourvus à la date d'établissement de ses projections financières. En conséquence, ses charges de personnels sont surévaluées sur l'ensemble de la période. Quelle que soit la performance des RH en matière de recrutement, il restera forcément une part de vacance structurelle dans les postes qui ne pourra être comblée à moyen-terme. En outre, comme évoqué en partie 3.3., l'agence préconise une rationalisation des effectifs hors proximité et s'interroge sur l'opportunité de ces 50 recrutements. En ce qui concerne ses coûts de maintenance, il est précisé que leur faible progression est cohérente avec les effets bénéfiques attendus des importants efforts d'investissement projetés sur le parc existant. Leur maintien à un niveau relativement élevé en début de période s'explique par la nécessité de poursuivre d'importantes dépenses d'entretien courant et de gros entretien sur une part significative de son patrimoine historique dans l'attente de la réalisation effective des investissements programmés.

Sur l'ensemble de la période, les principales charges d'exploitation auxquelles l'office doit faire face voient en conséquence leur poids relatif se maintenir ou légèrement refluer lorsqu'on les envisage à l'aune des produits locatifs. Fin 2032, les coûts de gestion, la TFPB et les coûts de maintenance absorbent respectivement 30,7% 17,7% et 15,4% des loyers de l'office contre 33% 17,8% et 18,4% en 2023.

En ce qui concerne sa CAFB, elle se dégrade sur les 4 premiers exercices projetés avant de se redresser constamment et fortement jusqu'en fin de période. Entre 2023 et 2026, elle recule ainsi de plus de 10%, passant de 38,4 à 34,5 millions d'euros. Elle progresse ensuite de plus de 50% pour s'établir à près de 52 millions d'euros en 2032. Hormis les éléments précédemment évoqués au sujet de son EBE, cet agrégat est principalement impacté par les hypothèses prudentes retenues en matière de cession de certificats d'économies d'énergie et de dégrèvement de TFPB à compter de l'exercice 2024. Il est par ailleurs lourdement et négativement impacté par le recul des produits financiers résultant de l'importance des fonds propres injectés dans les opérations. Sur la période 2023-2026, les produits financiers divers se réduisent ainsi fortement et ne représentent plus qu'une centaine de milliers d'euros par an à compter de 2027. Malgré des projections intégrant un recul des taux d'intérêts à compter de 2025, les volumes importants d'emprunts mobilisés pour réaliser les investissements projetés expliquent quant-à-eux la hausse des charges d'intérêts jusqu'en 2027. Sur l'ensemble de la période, les intérêts

sur opérations locatives progressent de près de 75%, passant de 7,4 millions d'euros à près de 13 millions d'euros.

Hormis les éléments déjà évoqués au sujet de sa CAFB, l'autofinancement net HLM de l'office et son ratio d'autofinancement net HLM sont négativement impactés par la hausse des remboursements en capital sur emprunts locatifs. Ils reculent tout d'abord fortement jusqu'en 2027, passant respectivement de 16,9 millions représentant 11% du chiffre d'affaires en 2023 à 4,7 millions représentant 3% du chiffre affaires en 2027. Ils se redressent par la suite progressivement pour s'établir à 14,2 millions d'euros représentant 7% du chiffre d'affaires en fin de période.

Si le niveau du ratio d'autofinancement net HLM projeté par l'office ne se situe jamais sous les seuils d'alerte en deçà desquels la réglementation impose notamment d'engager des actions spécifiques d'information à destination du conseil d'administration, il demeure toutefois faible et en tout état de cause insuffisant pour couvrir, selon les modalités de financement envisagées, les besoins en fonds propres nécessaires à son ambitieux programme d'investissement (cf. § 7.4).

### 7.3 Analyse de la dette

Conséquence des importants investissements projetés, la dette de l'office progresse sensiblement sur l'ensemble de la période, passant de 531 millions d'euros début 2023 à près de 812 millions d'euros fin 2032 (Tableau 28)

**Tableau 28 : Evolution du niveau d'endettement sur la période 2023-2032**

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
<b>Dettes financières en début de période</b>	<b>530 511</b>	<b>537 704</b>	<b>564 397</b>	<b>594 410</b>	<b>770 591</b>	<b>899 568</b>	<b>910 409</b>	<b>915 088</b>	<b>886 155</b>	<b>849 482</b>
<b>Emprunts nouveaux</b>	<b>28 704</b>	<b>51 146</b>	<b>55 394</b>	<b>205 739</b>	<b>162 112</b>	<b>45 546</b>	<b>41 149</b>	<b>7 891</b>	<b>504</b>	<b>-</b>
Rembours capital emprunts patrimoine de référence	20 978	22 584	22 029	21 824	21 464	21 518	21 494	21 293	21 134	21 178
Rembours en capital des emprunts travaux immobilisés	437	1 643	2 795	6 625	9 255	10 113	11 681	12 179	12 631	13 085
Rembours en capital des emprunts opérations nouvelles	96	226	556	1 109	2 416	3 075	3 295	3 353	3 412	3 472
<b>Remboursement en capital des emprunts</b>	<b>21 511</b>	<b>24 453</b>	<b>25 381</b>	<b>29 558</b>	<b>33 135</b>	<b>34 705</b>	<b>36 470</b>	<b>36 824</b>	<b>37 177</b>	<b>37 735</b>
<b>Dettes financières en fin de période</b>	<b>537 704</b>	<b>564 397</b>	<b>594 410</b>	<b>770 591</b>	<b>899 568</b>	<b>910 409</b>	<b>915 088</b>	<b>886 155</b>	<b>849 482</b>	<b>811 747</b>

Source : VISIAL / Traitement Ancols

Malgré son importante progression, cette dette demeure toutefois facialement soutenable lorsqu'on l'envisage au regard des loyers et de la CAF Courante projetés par l'office (Tableau 29).

**Tableau 29 : Evolution de la soutenabilité de la dette sur la période 2023-2032**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
Endettement	537 704	564 397	594 410	770 591	899 568	910 409	915 088	886 155	849 482	811 747
CAF Courante	33 048	32 795	34 403	33 368	36 646	42 123	44 966	47 628	49 692	50 573
<b>Endettement / CAF Courante</b>	<b>16,27</b>	<b>17,21</b>	<b>17,28</b>	<b>23,09</b>	<b>24,55</b>	<b>21,61</b>	<b>20,35</b>	<b>18,61</b>	<b>17,09</b>	<b>16,05</b>
Remboursement des emprunts locatifs (1)	21 511	24 453	25 381	29 558	33 135	34 705	36 470	36 824	37 177	37 735
Charges d'intérêts (2)	7 402	9 215	10 692	12 941	13 922	13 446	13 388	13 134	12 857	12 652
<b>Annuités emprunts locatifs (1)+(2)</b>	<b>28 913</b>	<b>33 668</b>	<b>36 072</b>	<b>42 499</b>	<b>47 057</b>	<b>48 150</b>	<b>49 859</b>	<b>49 958</b>	<b>50 034</b>	<b>50 386</b>
Loyers de l'exercice	156 500	159 798	163 515	166 326	172 106	178 319	182 245	185 521	189 720	193 152
<b>Annuités emprunts locatifs / Loyers</b>	<b>18,5%</b>	<b>21,1%</b>	<b>22,1%</b>	<b>25,6%</b>	<b>27,3%</b>	<b>27,0%</b>	<b>27,4%</b>	<b>26,9%</b>	<b>26,4%</b>	<b>26,1%</b>

Source : VISIAL / Traitement Ancols

Si elles apparaissent en nette progression sur l'ensemble de la période projetée, les annuités locatives de l'office demeurerait soutenables. Elles absorberaient en effet au maximum 27% des loyers entre 2027 et 2029 et représenteraient un peu plus de 26% des loyers en fin de période, soit un niveau raisonnable en considération des standards du secteur.

Par ailleurs, son ratio de désendettement apparent, qui culminerait à près de 25 ans en 2027 avant de constamment reculer et finalement s'établir à un peu plus de 16 ans, demeurerait à un niveau raisonnable et soutenable en considération de la durée de vie résiduelle de son parc locatif actuel (cf. § 4.4) et de celle des nouveaux investissements projetés.

## 7.4 Structure bilancielle

Sur l'ensemble de la période, la prévisionnelle de l'office projette une insuffisance de fonds de roulement long terme à terminaison (hors dépôts de garantie) à compter de la fin 2027 et culminant à près de 40 millions d'euros en 2029 (Tableau 30).

**Tableau 30 : Structure bilancielle sur la période 2023-2032**

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
<b>Fonds de roulement long terme à terminaison début d'exercice (hors dépôts de garantie)</b>	<b>209 635</b>	<b>207 124</b>	<b>181 401</b>	<b>164 312</b>	<b>72 658</b>	<b>- 5 073</b>	<b>- 24 427</b>	<b>- 39 509</b>	<b>- 37 374</b>	<b>- 35 428</b>
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>16 894</b>	<b>10 858</b>	<b>11 068</b>	<b>5 385</b>	<b>4 715</b>	<b>8 652</b>	<b>9 757</b>	<b>12 094</b>	<b>13 838</b>	<b>14 200</b>
Produits nets de cessions de patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds propres investis sur travaux	- 22 836	- 38 228	- 29 453	- 84 303	- 46 418	- 17 164	- 25 149	- 7 629	- 9 509	- 8 112
Fonds propres investis sur démolitions	130	- 4 016	- 2 795	- 2 306	- 376	- 444	- 455	-	-	-
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	- 2 349	- 1 452	- 5 604	- 20 330	- 35 423	- 10 268	-	-	-	-
Remboursements en capital emp. non locatifs	- 1 293	- 1 325	- 1 354	- 1 383	- 1 412	- 1 441	- 1 470	- 1 499	- 1 528	- 1 560
Fonds propres sur immobilisations de structure	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 500	- 500	- 500	- 500
CGLLS NPNRU	3 070	6 140	6 140	6 140	3 070	3 070	3 070	-	-	-
CD93 NPNRU	3 000	4 000	8 000	8 000	-	-	-	-	-	-
VENTE FONCIER	2 858	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassement annuel des ACNE en ressources CT	- 986	- 699	- 2 092	- 1 856	- 887	- 758	- 336	- 331	- 355	- 1 719
<b>Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice (hors dépôts de garantie)</b>	<b>207 124</b>	<b>181 401</b>	<b>164 312</b>	<b>72 658</b>	<b>- 5 073</b>	<b>- 24 427</b>	<b>- 39 509</b>	<b>- 37 374</b>	<b>- 35 428</b>	<b>- 33 119</b>
Dépôts de Garantie	11 073	10 992	10 928	10 997	11 262	11 158	11 105	11 105	11 105	11 105
<b>Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice</b>	<b>218 197</b>	<b>192 393</b>	<b>175 240</b>	<b>83 655</b>	<b>6 189</b>	<b>- 13 269</b>	<b>- 28 404</b>	<b>- 26 269</b>	<b>- 24 323</b>	<b>- 22 014</b>

Source : VISIAL / Traitement Ancols

Ces projections attestent facialement l'absence de soutenabilité financière de la trajectoire de l'office telle qu'elle est actuellement projetée, sous couvert du manque de fiabilité de la comptabilité de programme (cf. 4.1.)

Elles doivent en tout état de cause être actualisées et affinées en considération des faiblesses précédemment évoquées dans le rapport. Sur ce point, il est précisé que les services de l'office travaillaient, à la clôture du présent contrôle, sur une nouvelle version de leurs projections financières intégrant notamment ces remarques.

Au surplus, ces projections appellent une prise de conscience de la gouvernance sur la nécessité d'actionner les leviers dont l'office dispose pour améliorer son efficacité de gestion ou encore mobiliser

les ressources pouvant être tirées de véritables politiques de valorisation de foncier et de vente HLM. En cas d'amélioration de la rentabilité du cycle d'exploitation, un accroissement de l'endettement pourrait être envisagé pour abonder le fonds de roulement.



## ANNEXES DU RAPPORT





## I. Informations générales

<b>RAISON SOCIALE :</b> OPH Seine-Saint-Denis Habitat/ SIREN : 279 300 198			
<b>SIÈGE SOCIAL :</b>			
Adresse du siège	10 rue Gisèle HALIMI	Téléphone :	01 48 96 52 28
Code postal :	93002	Mail :	mathieu.monot@seinesaintdenishabitat.fr et/ou mmonot@seinesaintdenis.fr bertrand.prade@seinesaintdenishabitat.fr
Ville :	BOBIGNY		

<b>PRÉSIDENT :</b>	Monsieur Mathieu MONOT
--------------------	------------------------

<b>DIRECTEUR GÉNÉRAL :</b>	Monsieur Bertrand PRADE
----------------------------	-------------------------

<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :</b>		12/2022	
	<b>Membres (personnes morales ou physiques)</b>	<b>Représentants permanents pour les personnes morales</b>	<b>Profession/Fonction élective</b>
<b>Président :</b>	MONOT Mathieu	Conseil départemental	Maire-adjoint à Pantin
	AZoug Nadia	Conseil départemental	Maire-adjoint à Pantin
	TROUSSEL Stéphane	Conseil départemental	Président du CD de SSD
	MONANY Vijay	Conseil départemental	Maire-Adjoint à Blanc-Mesnil
	SADI Abdel	Conseil départemental	Maire de Bobigny
	LABBE Pascale	Conseil départemental	Vice-Présidente du CD de SSD
	DOINE Marlène	Idem/ Elue locale	Maire-Adjointe au Pré Saint-Gervais
	DYKOKA NGOLO Gery	Idem/ Elue locale	Maire-adjoint à Stains
	MANGIN Anthony	Idem/ Elue locale	Maire-adjoint à Drancy
	HOEN Michel	Idem/ Personnalité qualifiée	Retraité
	CRIE Sandrine	Idem/ Personnalité qualifiée	Assistante RH
	KERN Françoise	Idem/ Personnalité qualifiée	Avocate
	GUELLIL Faouzy	Idem/ Personnalité qualifiée	Cadre territorial
	LEVY-VROELANT Claire	Idem/ Personnalité qualifiée	Professeure des universités
	AIT-BENNOUR Samira	Idem/ Personnalité qualifiée	Juriste/ Maire-adjointe à Romainville
	LANGLOIS Michel	ADIL93	Retraitée
	FODIL Ounissa	F&H Association	
	MENDES DA COSTA Maurice	UDAF	Retraitée
	SOLER KERRIEN Marinette	CAF93	Retraitée
	GAUDEL Françoise	ACTION LOGEMENT	Retraitée
	FROMNTEL Eliane	CFDT93	Retraitée
	BRAHMI Kamel	CGT93	Secrétaire administratif
	GERMAIN Philippe	LOCATAIRES	Technicien territorial
	PHELGER Viviane	LOCATAIRES	Assistante dentaire
	HADJADJ Mebrouka	LOCATAIRES	Artiste peintre - retraitée
	GRANVILLE Huguette	LOCATAIRES	Retraitée
	AHAMED Abdou	LOCATAIRES	Fonctionnaire territorial

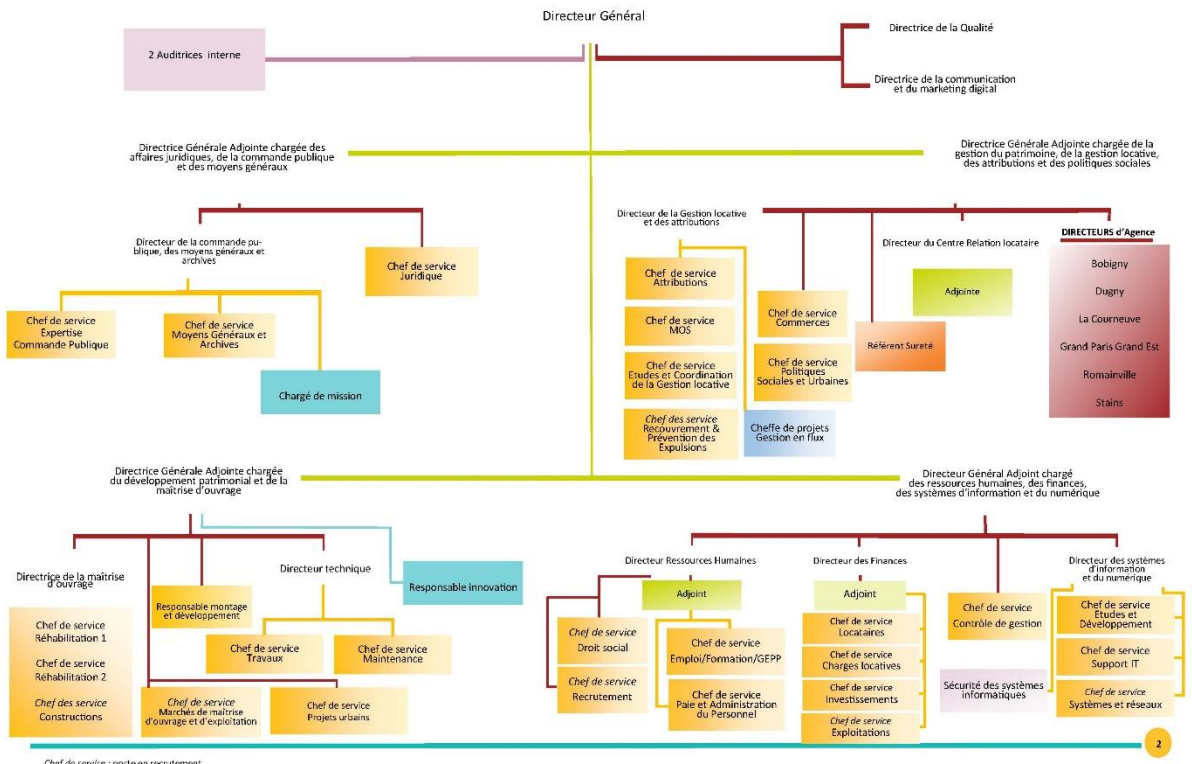
**COMMISSAIRE AUX COMPTES :**

<b>EFFECTIFS AU :</b> 31/10/2022	Cadres :	158	Total administratif et technique : 437
	Maîtrise :	165	
	Employés :	114	
	Gardiens :	212	Effectif total : 721
	Employés d'immeuble :	69	
	Ouvriers régie :	3	

## II. Organigramme anonymisé



### Organigramme général



Chef de service : poste en recrutement

### III. Location à un personne morale

Compte client	Intitulé compte client	Lot principal	Contrat actif	Date début
71191	ASS ETUDE PLUS	52096	106287	01/09/2015
67279	ASSOCIATION haynac'asso	52174	100679	19/04/2023
50197	M Rep. par Mr A. CAPRETTI SC ASS	21066	74781	23/01/2009
70049	MAISON DES SAGES CLICHY/	51760	104521	25/02/2011
65365	SARL AIR ET EAU MAP	40511	97731	18/12/2015
67544	SARL ARRIMAGES	54243	101153	01/09/1995
69681	SARL AVICENNE	55279	104019	17/10/2008
64382	SARL B.E.A.	4257	96327	03/02/2015
61366	SARL MARWA	6211	91963	01/04/2012
81070	SC RACING CLUB	21513	120298	13/11/2019
79984	SC RACING CLUB DE ST DENIS	21501	118857	05/03/2019
	Association Racing Club de Saint-Denis, club de football féminin	79984	Convention de location	03/03/2019
	Association Racing Club de Saint-Denis, club de football féminin	81070	Convention de location	03/03/2019

En particulier,

- S'agissant du logement référencé 52174, il est loué à une association dont l'objet est de « récolter des dons alimentaires auprès des magasins afin de pouvoir les redistribuer aux personnes dans le besoin »
- S'agissant des logements référencés 79984 et 81070, ils sont loués depuis le 3 mars 2019 à un club sportif dans le cadre d'un contrat de location en vue d'un hébergement ; le contrat relatif au logement 81070 identifie le club comme un organisme agréé ayant les références W931003005 pour un agrément autorisant l'activité d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, ce qui n'est pas possible
- S'agissant du logement référencé 40511, il renvoie à une ancienne loge et à un ancien logement de gardien. Or, concernant un logement conventionné, il ne pouvait être transformé en logement de gardien, et au final ne pouvait être loué à une société, non agréée par nature.

## IV. NPNRU

### NPNRU par nature de travaux selon visial juin 2023

COMMUNE	Reconstitutions	Nombre de logements SSDH concernés					
		TOTAL	Démolitions	Réhabilitations	Reconstitutions *	dont sur site	Résidentialisation
Bobigny /Drancy	Reconstitutions hors site	29			29		
	L'abreuvoir (yc Drancy)	1 552	258	1 194	100	100	1 162
	Le Chemin Vert	542	0	542			
	Paul Eluard	503	0				503
Bondy	La Noue Caillet	472	162	246			246
	Reconstitutions hors site	187			187		
Romainville	Reconstitutions hors site	28			28		
	Gagarine	976	289	469	218	218	374
Epinay-Sur-Seine	Reconstitutions hors site	28			28	28	
	Îlot du marché	109		98	11	11	98
	Orgemont	402	36	366			366
La Courneuve	Reconstitutions hors site	209			209	67	
	Alfred de Musset	119		119			
	Mail de Fontenay	301	240	61			61
	Tour Leclerc	276					276
Stains	André Lurçat	497		497			497
	La Prêtresse	298	48	250			250
	Leon Brochet	60		60			
	Le Clos Saint-Lazare	496	108				388
	Reconstitutions hors site	215			215		
Ile Saint Denis	Marcel Paul	286	286				
	Cachin	226		226			226
	Reconstitutions	236			236	90	
Le Blanc-Mesnil	Bournonville	344		344			344
	Casanova						
Neuilly-sur-Marne	Fontainebleau	194					274
	Esplanade de Melun	80					
<b>Total</b>		<b>8 665</b>	<b>1 427</b>	<b>4 472</b>	<b>1 261</b>	<b>514</b>	<b>5 065</b>

\* Un grand nombre d'opérations de reconstitution de l'offre ne sont pas connues à ce jour et font l'objet d'hypothèses d'acquisitions en VEFA

**NPNRU par durée estimée des travaux selon visial juin 2023**

COMMUNE	Résidences	Planification en année du début des travaux NPNU				Planification en année de la fin des travaux NPNU			
		Démoli tions	Réhabi litations	Recons tructions	Résiden tialisation	Démoli tions	Réhabi litations	Recons tructions	Résiden tialisation
Bobigny /Drancy	Reconstitutions hors site			2026				2028	
	L'abreuvoir (yc Drancy)	2023/2024	2024	2025	2026	2029	2030	2027	2030
	Le Chemin Vert		2024				2026		
	Paul Eluard				2027				2027
Bondy	La Noue Caillet	2026	2025		2027	2029	2027		2027
	Reconstitutions hors site			2025				2028	
Epinay-Sur-Seine	Reconstitutions hors site			2025				2027	
	Îlot du marché		2021	2021	2023		2023	2023	2023
	Orgemont	2023/2024	2024		2026	2024	2026		2026
La Courneuve	Reconstitutions hors site			2025				2028	
	Alfred de Musset		2024				2025		
	Mail de Fontenay	2027	2027		2028	2028	2028		2028
	Tour Leclerc				2024				2024
Le Blanc-Mesnil	Bournonville	2021	2024		2026		2026		2026
	Casanova								
Neuilly-sur-Marne	Fontainebleau				2025				2025
	Esplanade de Melun				2024				2024
Romainville	Reconstitutions hors site			2025				2027	
	Gagarine	2023	2023	2020	2026	2028	2026	2028	2026
Stains	André Lurçat		2025		2026		2026		2026
	La Prêtresse	2024	2023		2024	2024	2024		2024
	Leon Brochet		2026				2027		
	Le Clos Saint-Lazare	2026			2025	2026			2025
	Reconstitutions hors site			2020				2027	
Ile Saint Denis	Marcel Paul	2024				2025			
	Cachin		2024		2026		2026		2026
	Reconstitutions			2023				2027	

**NPNRU par coût estimé des travaux selon visial juin 2023**

EPT	COMMUNE	Reconstitutions	Coût estimé (en €)	Commentaire
EST ENSEMBLE	Bobigny /Drancy	Reconstitutions hors site	6 884 433	
		L'abreuvoir (yc Drancy)	160 599 757	100 reconstitutions sur site en ULS
		Le Chemin Vert	27 695 776	
		Paul Eluard	4 898 752	
	Bondy	La Noue Caillet	27 531 454	
		Reconstitutions hors site	44 392 721	
	Romainville	Reconstitutions hors site	6 458 643	
		Gagarine	93 435 940	Avenant en cours de finalisation
PLAINE COMMUNE	Epinay-Sur-Seine	Reconstitutions hors site	6 458 643	
		Îlot du marché	8 275 261	
		Orgemont	25 879 580	
	La Courneuve	Reconstitutions hors site	48 463 338	
		Alfred de Musset	7 367 489	
		Mail de Fontenay	23 336 599	
		Tour Leclerc	3 293 192	
	Stains	André Lurçat	35 072 387	
		La Prêtresse	20 536 149	
		Leon Brochet	3 600 000	Estimations en cours en lien avec sub NPNRU et FEDER non obtenu
		Le Clos Saint-Lazare	14 536 609	
		Reconstitutions hors site	39 462 634	Y compris activités commerciales en rdc
	Ile Saint Denis	Marcel Paul	16 313 495	Patrimoine repris SEMISO 31 M€ de travaux dont 10 M€ de démolition et 11 M€ de réhabilitation de Marcel CACHIN et 10 M€ de Maurice THOREZ (Hors ANRU)
		Cachin	11 916 095	
		Reconstitutions	55 226 424	
	PARIS TERRES D'ENVOL	Le Blanc-Mesnil	Bournonville	20 741 611
Casanova				
GRAND PARIS GRAND EST	Neuilly-sur-Marne	Fontainebleau	678 678	
		Esplanade de Melun	2 807 700	
	<b>Total</b>		<b>715 863 359</b>	





Boîte postale 72 - 93002 Bobigny Cedex  
[www.seinesaintdenishabitat.fr](http://www.seinesaintdenishabitat.fr)

**Présidence**

A Bobigny,  
le 11 juin 2024

Affaire suivie par  
Linda PORCHER

☎ 06 60 85 02 88

[linda.porcher@seinesaintdenishabitat.fr](mailto:linda.porcher@seinesaintdenishabitat.fr)

Vos références :  
Affaire suivie par  
Madame Marie-France  
MOLINA  
Référence : 2021-  
028\_01\_SSDH\_OPH\_RP  
\_L/DQS/24-018

Transmission par mail à :  
[dcS-ne@ancols.fr](mailto:dcS-ne@ancols.fr)

Pièces jointes : Réponse  
et 12 annexes

**ANCOLS**

La Grande Arche - Paroi Sud  
92055 Paris - La Défense Cedex

A l'attention de Monsieur Serge BOSSINI  
[dcS-ne@ancols.fr](mailto:dcS-ne@ancols.fr)

Objet : Réponse de Seine-Saint-Denis habitat au Rapport provisoire de contrôle n° 2021-028\_01 - GROUPE HABITAT EN SEINE-SAINT-DENIS, SOCIETE DE COORDINATION / SEINE-SAINT-DENIS HABITAT

Monsieur le Directeur Général,

Vous nous avez adressé le Rapport provisoire de contrôle de Seine-Saint-Denis habitat, établi par votre Agence pour les exercices 2017 – 2021 et nous vous en remercions.

Nous tenons à souligner la qualité du travail effectué par les inspecteurs - auditeurs et la pertinence des observations et recommandations formulées qui vont permettre à SSDh de progresser dans la gestion de ses activités et de ses finances.

Vous trouverez ci-joint les réponses que nous avons souhaité y apporter.

Nous regrettons toutefois que la spécificité de notre Office ne soit pas davantage prise en compte, notamment lorsque des comparaisons sont établies sur le volume des effectifs ou les coûts de gestion avec « la moyenne des OPH de plus de 15 000 logements ».

Nous souhaiterions en effet pouvoir être comparés avec des organismes plus semblables au nôtre, gérant un patrimoine composé à 80% d'ensembles d'habitations de plus de 100 logements, d'une moyenne d'âge de plus de 50 ans, situés à 80% en QPV, répartis sur un territoire vaste et tendu, et portant un volume d'investissement qui en fait l'un des plus gros maître d'ouvrage social de France.

Cette spécificité ressort également en termes d'occupation sociale quand l'on sait que 49% des locataires de SSDh sont sous le seuil des bas revenus (40% des plafonds PLUS), soit 14 points de plus que les locataires du parc social de la Métropole du Grand Paris.

Dans son rapport annuel de 2017, l'Ancols elle-même proposait une classification typologique des OPH et SA d'HLM selon les coûts de gestion et d'efficience.

Elle distinguait 5 classes, et regroupait dans une classe 5 « les organismes présents dans les grandes métropoles et dont une proportion significative du parc est en QPV (39 %). Les coûts de gestion (y) sont élevés (1202 euros), mais l'indice d'efficacité aussi, ce qui s'explique par le niveau de performance globale de ces organismes et leurs capacités à répondre aux enjeux liés à leurs territoires d'intervention, qui sont en zone tendue. En d'autres termes, ce sont des organismes qui coûtent « relativement cher » par rapport à d'autres mais qui procurent aussi un niveau de prestations plus élevé eu égard notamment à leur présence en QPV ». *Rapport public annuel de contrôle – Année 2017.*

Pour l'ensemble de ces raisons, les OPH des quartiers Nord de Marseille et de Lille constitueraient pour nous des références intéressantes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de ma parfaite considération.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental



DGA Affaires juridiques  
Etabli le 11/06/2024

**ANCOLS 2022 (exercices 2017-2021)**

-----

**RAPPORT PROVISOIRE N° 2021-028-01 (avril 2024)**

-----

**REPONSE DE SEINE-SAINT-DENIS HABITAT  
AUX OBSERVATIONS / RECOMMANDATIONS DE L'ANCOLS  
(juin 2024)**

### 3. GOUVERNANCE, ORGANISATION ET MANAGEMENT

#### 3.1 La gouvernance

**Projet d'obs. 1 (page 15) :** La compétence, déléguée du CA au bureau, de souscrire les emprunts et des orientations générales en matière de placement de fonds, sans fixation de limite, n'est pas conforme à l'article R. 421-16 11 du CCH.

#### Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :

Une délibération avait déjà été prise en ce sens au CA du 14/12/2023.

(ci-joint Délibération n°08.04.23 - **PIECE N°01**)

#### 3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management

**Projet de reco. 1 (page 17) :** Mener une réflexion sur une rationalisation des effectifs non dédiés à la proximité et la réelle nécessité de recrutements des 50 postes vacants.

#### Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :

##### ***Sur une rationalisation des effectifs non dédiés à la proximité ...***

Seine-Saint-Denis habitat ajuste systématiquement ses effectifs et n'effectue pas de remplacements automatiques.

Les chiffres présentés p16 comprennent l'effectif temporaire (CDD de remplacement, contrats de professionnalisation et d'apprentissage). Si l'on examine le seul effectif permanent sur la période 2018/2023, celui-ci est stable malgré plusieurs événements dont la réorganisation de la proximité qui a conduit à renforcer les agences de 14 postes (2021 : création de 45 postes et suppression de 31), la reprise du patrimoine de la SEMISO à l'île Saint Denis, les changements de logiciel (IKOS, Cegid [SIRH]), les objectifs ambitieux de la maîtrise d'ouvrage, le renforcement des équipes de la maîtrise d'œuvre sociale pour l'île-Saint-Denis.

En effet selon le bilan social :

	2018	2019	2020	2021	2022
Statutaires	281	262	242	217	193
CDI	432	440	466	484	508
<b>TOTAL</b>	<b>713</b>	<b>702</b>	<b>708</b>	<b>701</b>	<b>701</b>

##### ***... et la réelle nécessité de recrutements des 50 postes vacants.***

Comme en 2022, au 31 décembre 2023, 54 postes étaient vacants à SSDh.

32 concernaient les services centraux et directions supports et 22 les agences.

Ces recrutements sont essentiellement justifiés par des remplacements suite à des ruptures de contrat, des démissions ou des retraites. Ils sont systématiquement validés par la Direction Générale et les profils sont ajustés au besoin. Ces remplacements sont indispensables au bon fonctionnement de l'organisme qui est déjà entravé par les difficultés de recrutement et le manque d'attractivité sur certains postes.



En dehors des remplacements, 6 recrutements sont des créations de postes pour accompagner la transformation de SSDh (1 chef projet DSIN pour poursuivre le développement du projet IKOS, 1 contrôleur de gestion au service contrôle de gestion pour développer et suivre les indicateurs de performance, 1 chef de service droit social pour accompagner la transformation de l'office notamment dans les négociations avec les organisations syndicales, 1 ingénieur sécurité patrimoine et 1 chef de service ascenseurs qui permettront à SSDh de maîtriser des risques majeurs pour les locataires et qui soutiendront les agences, 1 chef projet vieillissement enjeu d'avenir proche de SSDh au regard de son occupation sociale).

La stabilité des effectifs, malgré ces créations de postes, est obtenue par l'ajustement des effectifs et notamment des suppressions de postes. En 2023 nous pouvons noter : 1 adjoint au DRH et 1 chargé de mission RH qui s'occupait de la mise en place du SIRH ; 1 chef de service innovation ; 1 adjoint au chef du service recouvrement ; 1 responsable de pôle marché (les 2 postes de responsables de pôle ont été fusionnés en 1 poste de chef de service) ; 1 agent d'accueil au CRL ; 1 technicien hygiène et sécurité au moyen généraux ; 1 directeur général adjoint.

Il est possible que le total des effectifs - et donc des charges de personnel - soit plus élevé à Seine-Saint-Denis habitat que pour la moyenne des OPH de plus de 15 000 logements (22,5 ETP contre 18,2) comme le mentionne l'Ancols en page 17 de son rapport. Mais il serait intéressant de resserrer la comparaison et de regarder la situation d'offices au profil et au volume d'activités réellement comparables à ceux de Seine-Saint-Denis habitat, qui est un office de 33 000 logements de plus de 50 ans de moyenne d'âge, nécessitant d'être réhabilités en quasi-totalité, dont le patrimoine est situé à 80 % en quartier QPV sur 30 communes, nécessitant une organisation territoriale de proximité très consommatrice en personnel - pas seulement en gardiens - portant un volume d'investissement considérable de 1,3 milliard d'euros, ce qui en fait un des premiers maître d'ouvrage social de France (donc consommateur d'effectifs important en maîtrise d'ouvrage) et ayant internalisé un centre d'appels téléphoniques mobilisant 40 conseillers locataires.

S'agissant des comparaisons d'indicateurs concernant les effectifs ou les frais de gestion, Seine-Saint-Denis habitat souhaite pouvoir être comparé à des organismes possédant des caractéristiques semblables, avec une échelle d'analyse suffisamment fine pour permettre une réelle démarche de benchmarking.

**Projet de reco. 2 (page 18):** Poursuivre les efforts de lutte contre l'absentéisme.

#### **Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

Comme indiqué lors du contrôle, l'absentéisme est un réel sujet de préoccupation de SSDh qui a conduit à participer à des enquêtes comparatives et des échanges de bonnes pratiques par l'intermédiaire de Côté RH et à des échanges avec les organisations syndicales en fin d'année 2022.

Des actions participant à un plan de lutte contre l'absentéisme ont été mises en place sur 2023 : propositions d'entretiens de liaisons durant l'absence, entretiens de retour après un arrêt de travail, contrôle médical à l'initiative de l'employeur sur certains arrêts, valorisation du travail et de l'engagement professionnel, échanges avec les médecins du travail.

La diminution de l'absentéisme se ressent par les actions menées.

Si les chiffres 2023 sont en cours de consolidation, les résultats rapprochent SSDh de la moyenne du dernier rapport publié par la fédération des offices.

	2021	2022	2023
Maladie	21271	18185	16759
Longue maladie, longue durée, ALD	1765	2468	2170
Maladie professionnelle	784	871	645
Accident de travail	4100	4262	3264

TOTAL (en jours calendaires)	27920	25786	22838
<b>4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF</b>			

#### **4.1 Revue de l'information comptable**

**Projet d'obs. 2 (page 21)** : Le suivi et l'actualisation des FSFC sont insuffisants et la comptabilité de programme inopérante en contradiction avec le titre V de l'instruction comptable des organismes HLM.

#### **Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

Le suivi des FSFC se fait sur la base d'un outil expert spécialisé. La perspective d'actualisation des données de manière plus régulière est prévue dans l'année à venir grâce à l'export des données de l'ERP vers les outils d'expertise de suivi des patrimoines et donc des FSFC. Les problématiques rencontrées sur les années concernées notamment sur l'obtention des garanties d'emprunt ne peuvent invalider la bonne tenue des FSFC.

Concernant les emprunts non perçus dans le cadre des opérations identifiées comme « terminées non soldées » dans les FSFC 2021 de l'ordre de 47M€, un plan d'actions a été mis en œuvre en 2023 ayant permis de redéposer dans les temps impartis les dossiers auprès de la Banque des Territoires à hauteur de 46.6M€. Des contrats ont été établis et signés à hauteur de 42M€. Les garanties des communes sont en cours et devraient permettre d'encaisser la totalité des emprunts sur l'année 2024. 13M€ ont déjà été perçus en juin 2024. Les procédures mises en place font partie du processus finances de la « Maîtrise d'ouvrage » pour lequel Seine-Saint-Denis habitat est certifié ISO9001. Par ailleurs, un comité de pilotage financier a été mis en place pour assurer un suivi des financements réunissant les parties prenantes que sont le Contrôle de gestion, la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage, la Direction financière et la Direction générale.

### **5. POLITIQUE PATRIMONIALE**

#### **5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale**

##### **5.2.2 Interventions sur le parc existant**

**Projet d'obs. 3 (page 38)** : L'application de la 3ème ligne sur le groupe 609 racheté à l'OPIEVOY contrevient à l'article R. 442-25 du CCH.

#### **Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

L'étude énergétique présentée aux occupants de l'OPIEVOY justifiant des montants portés sur les avis d'échéance, n'ayant pas été retrouvée, il est donc décidé, à défaut de pouvoir justifier ces montants, d'arrêter le quittancement installé au titre de la 3è ligne. Les modifications seront portées sur le terme de juillet 2024.

**Projet d'obs. 4 (page 38)** : L'office n'a pas mis en œuvre l'individualisation sur les frais de chauffage, au sens du décret n°2016-710 du 30 mai 2016.

#### **Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

Une analyse détaillée du patrimoine en chauffage collectif a été réalisée en août 2023, au regard du décret et de son arrêté du 6 septembre 2019, afin d'identifier les résidences qui relèvent effectivement d'une obligation d'installation de compteurs individuels. Après exclusion des résidences qui consomment moins de 80 kWh/m<sup>2</sup>an, et de celles pour lesquelles il est techniquement impossible pour le locataire de moduler la quantité de chaleur consommée, un calcul en coût global actualisé sur 10 ans (CGA) a permis d'identifier 38 résidences représentant 2483 logements soit 7.5% du parc, pour lesquelles l'obligation d'installation de compteurs individuels est avérée.

Après remise à jour de l'étude sur la base des charges 2023, SSDh va donc lancer une étude technique aux fins de mettre en place lesdits compteurs individuels sur ces résidences.



*(ci-joint Mail du 29 août 2023 et Fichier excel - **PIECES N°02 et 03**)*

**5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage**

**5.3.2 Sécurité dans le parc**

**Projet de reco. 3 (page 41) : Amiante** : Établir un fichier centralisateur qui alerte sur le suivi régulier de l'amiante localisée, en particulier lorsque le diagnostic fait mention d'un matériau dégradé.

**Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

SSDh va suivre cette recommandation, et a d'ores et déjà mis en place une nouvelle organisation de la Direction du Patrimoine pour le permettre. Un poste d'Ingénieur Sécurité du Patrimoine a été créé pour répondre au besoin de consolider et centraliser le suivi des contrôles de sécurité incendie, et des diagnostics réglementaires, en particulier amiante et plomb. Ce recrutement est en cours.

*(ci-joint Fiche de poste de l'Ingénieur Sécurité du Patrimoine - **PIECE N°04**)*

**Projet d'obs. 5 (page 42) : Amiante** : L'office doit se mettre en conformité avec le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 réglementant la recherche d'amiante de la liste A dans toutes les parties privatives de son parc.

**Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

La procédure de remise en état des logements est en pleine mise à jour. Un groupe de travail s'est réuni plusieurs fois en 2024 pour définir à la fois les standards de remise en état, en matière de travaux, et définir chaque étape de la procédure de remise en location, précisant qui fait quoi, et prévoyant notamment la réalisation des diagnostics obligatoires avant travaux et attachés aux baux. La présentation finale est prévue en CODIR de Proximité du 19 juin 2024.

*(ci-joint Mail avec la procédure et ses annexes soumise à validation en CODIR PROXIMITE le 19 juin 2024 - **PIECES N°05, 06, 07, 08 et 09**)*

**Projet d'obs. 6 (page 42) : Ascenseurs** : L'office n'a pas pu justifier des actions correctives engagées lorsque des points de non-conformité sont identifiés dans les contrôles quinquennaux relevant de l'article R. 134-11 du CCH.

**Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

Un tableau de recensement des contrôles techniques quinquennaux et de suivi des levées des réserves a été mis au point et permet de tracer les interventions des prestataires en charge de l'entretien en correction des non-conformités.

Parallèlement, l'office a lancé un appel d'offres pour être accompagné d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi de l'entretien du parc ascenseurs, comportant entre autres missions, le suivi de la levée des réserves des CTQ, en soutien à l'équipe dédiée en interne, qui ne compte plus qu'un seul technicien ascenseur (articles 1.1. pages 3 et 3.1.4. page 7 du CCTP). La réception des offres AMO est attendue le 18 juin 2024.

*(ci-joint Fichier excel et CCTP - **PIECES N°10 et 11**)*

**Projet de reco. 4 (page 42) :** Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) : Mettre à jour la base CREP et assurer un suivi des matériaux comprenant du plomb.

**Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

SSDh va suivre cette recommandation, et a d'ores et déjà mis en place une nouvelle organisation de la Direction du Patrimoine pour le permettre. Un poste d'Ingénieur Sécurité du Patrimoine a été créé pour répondre au besoin de consolider et centraliser le suivi des contrôles de sécurité incendie, et des diagnostics réglementaires, en particulier amiante et plomb. Ce recrutement est en cours.

(ci-joint Fiche de poste de l'Ingénieur Sécurité du Patrimoine - **PIECE N°04**)

**6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE**

**6.1 Populations logées**

**6.1.3 Gestion des attributions**

**Projet d'obs. 7 (page 46) :** Sur la période 2019-2021, l'office ne respecte pas son obligation d'attribution annuelle, suivie de la signature d'un bail, de logements situés hors QPV à des publics justifiant de ressources du premier quartile afin de respecter les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH.

**Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

L'article L441-1 du CCH prévoit qu'au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, des logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;

- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2.

Seine-Saint-Denis habitat s'est donc engagé à l'objectif de 25%, au titre de l'indicateur PS1 de la CUS. Bien que les résultats ne soient pas homogènes en fonction des années, les indicateurs sur la période 2017 à 2023 démontrent le caractère très social des attributions de logements, ainsi que la démarche volontariste de remplir les obligations de la Loi Egalité et Citoyenneté.

- **En 2017, le taux réalisé au titre de cet indicateur est de 24,5%, néanmoins les relogements ANRU n'ont pas été valorisés.**

2017	ATTRIBUTIONS	ATTRIB EN QPV	soit % des attributions	QUARTILES 2 3 4	% Q 2 3 4	ATTRIB HORS QPV	soit % des attributions	1er QUARTILE	% 1er Q
EST ENSEMBLE	363	146	40,22	100	68,49	217	59,78	50	23,04
PLAINE COMMUNE	485	443	91,34	346	78,10	42	8,66	16	38,10
PARIS TERRE D'ENVOL	280	209	74,64	148	70,81	71	25,36	15	21,13
GRAND PARIS GRAND EST	175	92	52,57	69	75,00	83	47,43	20	24,10



- Pour 2018, le taux est de 22,6%

Attributions 2018	Est Ensemble		Plaine Commune		Paris Terres d'Envol		Grand Paris Grand Est		Total	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	taux
1er quartile	36	17,14%	9	10,00%	14	20,59%	16	17,20%	75	16,27%
ménages relogés hors 1er quartile	10	4,76%	1	1,11%	5	7,35%	13	13,98%	29	6,29%
1er quartile et relogés	46	21,90%	10	11,11%	19	27,94%	29	31,18%	104	22,56%
3 autres quartiles	164	78,10%	80	88,89%	49	72,06%	64	68,82%	357	77,44%
Hors QPV	210	39,03%	90	22,61%	68	26,46%	93	36,19%	461	31,79%
1er quartile	68	20,73%	61	19,81%	39	20,63%	44	26,83%	212	21,44%
3 autres quartiles	260	79,27%	247	80,19%	150	79,37%	120	73,17%	777	78,56%
QPV	328	60,97%	308	77,39%	189	73,54%	164	63,81%	989	68,21%
Total	538	37,10%	398	27,45%	257	17,72%	257	17,72%	1450	100,00%

- En 2019, le taux de cet indicateur est de 14,7% sur un volume global de 1638 attributions ; néanmoins, il faut ajouter 51 logements loués à des associations dans le cadre de conventions de partenariat -principalement avec le Département- qui ne sont pas intégrés dans les calculs de taux de ressources des attributaires ; il s'agit essentiellement de baux glissants signés avec des opérateurs spécialisés en accompagnement social, destinés au relogement de ménages très fragiles.

Attributions 2019	Est Ensemble		Plaine Commune		Paris Terres d'Envol		Grand Paris Grand Est		Total	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	taux
1er quartile	27	12.16%	3	8.82%	10	10.42%	27	22%	67	14.1%
ménages relogés hors 1er quartile	1	0.45%	0	0%	2	2.08%	0	0%	3	0.6%
1er quartile et relogés	28	12.61%	3	8.82%	12	12.5%	27	22%	70	14.7%
3 autres quartiles	194	87.39%	31	91.18%	84	87.5%	96	78%	405	85.3%
Hors QPV	222	54.15%	34	6.43%	96	33.33%	123	29.93%	475	29%
1er quartile	41	21.8%	100	20.2%	43	22.4%	71	24.65%	255	22%
3 autres quartiles	147	78.2%	395	79.8%	149	77.6%	217	75.35%	908	78%
QPV	188	45.85%	495	93.57%	192	66.67%	288	70.07%	1163	71%
Total	410	25%	529	32.3%	288	17.7%	411	25%	1638	100%



- En 2020, le taux de cet indicateur est de 24,2%

Attributions 2020	Est Ensemble		Plaine Commune		Paris Terres d'Envol		Grand Paris Grand Est		Total	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	taux
Hors QPV	177	54,0%	23	6,5%	82	24,7%	78	41,7%	360	29.5%
1er quartile	23	13,0%	1	4,4%	5	6,1%	11	14,1%	40	11.1%
ménages relogés hors 1er quartile	46	26,0%	0	0,0%	1	1,2%	0	0,0%	47	13,0%
1er quartile et relogés	69	39,0%	1	4,4%	6	7,3%	11	14,1%	87	24.2%
3 autres quartiles	108	61,0%	22	95,7%	76	92,7%	67	85,9%	273	75.9
<b>QPV</b>	151	46,0%	352	92,1%	250	75,3%	109	58,3%	862	70.5%
1er quartile	18	11,9%	28	8,0%	30	12,0%	18	16,5%	94	11,0%
3 autres quartiles	133	88,1%	324	92,1%	220	88,0%	91	83,5%	768	89,0%
<b>Total</b>	<b>328</b>	<b>26.9%</b>	<b>375</b>	<b>30.7%</b>	<b>332</b>	<b>27.2%</b>	<b>187</b>	<b>15.3%</b>	<b>1222</b>	<b>100,0%</b>

- En 2021, le taux de cet indicateur est de 19% sur un volume global de 1210 attributions ; néanmoins, il faut ajouter 36 logements loués à des associations dans le cadre de conventions de partenariat -principalement avec le Département- qui ne sont pas intégrés dans les calculs de taux de ressources des attributaires ; il s'agit principalement de baux glissants signés avec des opérateurs spécialisés en accompagnement social, destinés au relogement de ménages très fragiles.

Attributions 2021	Est Ensemble		Plaine Commune		Paris Terres d'Envol		Grand Paris Grand Est		Total	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	taux
Hors QPV	203	49%	33	9%	73	28%	60	33%	369	30%
1er quartile	17	8%	2	6%	4	5%	7	12%	30	8%
ménages relogés NPNRU hors 1er quartile	25	12%	1	3%	11	15%	4	7%	41	11%
1er quartile et relogés	42	21%	3	9%	15	20%	11	18%	71	19%
3 autres quartiles	186	91%	31	94%	69	95%	53	88%	339	92%
<b>QPV</b>	213	51%	320	91%	188	72%	120	67%	841	70%
1er quartile	13	6%	37	12%	12	6%	9	8%	71	8%
3 autres quartiles	200	94%	283	88%	176	94%	111	92%	770	92%
<b>Total</b>	<b>416</b>		<b>353</b>		<b>261</b>		<b>180</b>		<b>1210</b>	



- En 2022, le taux de cet indicateur est de 30%

Attributions	T6 Plaine Commune		T7 Paris Terres d'Envol		T8 Est Ensemble		T9 Grand Paris Grand Est		Total		Objectif LEC
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nb	Taux	Nbre	taux	taux
<b>Total</b>	352		255		334		197		1138		
<b>Hors QPV</b>	69		116		169		66		420		
1er quartile ménages relogés NPNRU hors 1er quartile	17		18		32		12				
	16		6		20		3				
<b>Total 1er quartile et relogés</b>	<b>33</b>	<b>48%</b>	<b>24</b>	<b>21%</b>	<b>52</b>	<b>31%</b>	<b>15</b>	<b>23%</b>	<b>124</b>	<b>30%</b>	<b>25%</b>
3 autres quartiles	52		98		137		54				
<b>QPV</b>	<b>283</b>		<b>139</b>		<b>165</b>		<b>131</b>		<b>718</b>		
1er quartile	53		35		49		32		169		
3 autres quartiles	230	81%	104	75%	116	70%	99	76%	549	76%	50%

- Enfin, pour 2023, le taux est de 44%

Attributions	Plaine Commune		Paris Terres d'Envol		Est Ensemble		Grand Paris Grand Est		Total		Objectif LEC
	nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux	taux
<b>Total</b>	<b>341</b>		<b>198</b>		<b>361</b>		<b>196</b>		<b>1096</b>		
<b>Hors QPV</b>	<b>44</b>		<b>55</b>		<b>173</b>		<b>56</b>		<b>328</b>		
1e quartile ménages relogés NPNRU hors 1e quartile	11		7		33		14				
	13		11		39		15				
<b>Total 1e quartile et relogés</b>	<b>24</b>	<b>55%</b>	<b>18</b>	<b>33%</b>	<b>72</b>	<b>42%</b>	<b>29</b>	<b>52%</b>	<b>143</b>	<b>44%</b>	<b>25%</b>
3 autres quartiles	20		37		101		27				
<b>QPV</b>	<b>297</b>		<b>143</b>		<b>188</b>		<b>140</b>		<b>768</b>		
1e quartile	76		35		57		46				
3 autres quartiles	221	74%	108	76%	131	70%	94	67%	554	72%	50%

**Projet d'obs. 8 (page 47) :** Seize logements conventionnés à l'APL sont loués à des personnes morales ne relevant pas de l'article L. 442-8-1, I du CCH ou, sont loués alors qu'ils ne respectent pas les conditions et les dérogations administratives posées par l'article L. 443-15-1-1 du CCH.

**Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

S'agissant des lots référencés 3914, 25702, 10417 et 5888, ce sont des logements accessoires au bail commercial. Il s'agit de baux anciens, ou de renouvellement de baux anciens. La reprise de ces logements n'est possible, en cours de bail ou en renouvellement de bail, que d'un commun accord avec le commerçant (hors cas spécifique de sous-location interdite, de mésusage et troubles de voisinage, ou de travaux de démolition). Cela signifie concrètement une négociation financière, une baisse de loyer et/ou une indemnité d'éviction partielle car induit une dépréciation de la valeur du fonds de commerce. Compte-tenu des limites financières, Seine-Saint-Denis habitat n'a pas souhaité engager ces démarches.

S'agissant des logements référencés 008630, 008631 et 008666, l'avis d'échéance d'août 2023 reprend les loyers uniquement pour les trois logements 008630, 008631 et 008666 en raison du manque de place sur l'avis d'échéance. Le 4<sup>ème</sup> logement est bien facturé, et figure dans l'ERP. Le chantier concerné, 3<sup>ème</sup> tranche de réhabilitation de la résidence Henri Sellier au Pré Saint-Gervais a pris du retard, néanmoins, hormis le n°008630, les logements ont été libérés en novembre 2023.

S'agissant du logement référencé 52174, il est effectivement loué à une association dont l'objet est de recueillir des dons alimentaires. Néanmoins, ce logement de type F2 situé à Clichy- Sous- Bois en RDC derrière la cabine d'ascenseur ne dispose pas de conditions d'habitabilité satisfaisantes. Les démarches administratives pour se mettre en conformité avec l'article L443-15-1-1 du CCH vont être engagées.

S'agissant du logement référencé 40511, il s'agit également d'un local en RDC avec accès direct sur la place Braque à La Courneuve (porte palière directement sur rue), site lourdement impacté par le trafic de stupéfiants. Une mise en location pour habitation n'y est pas envisageable. Les démarches administratives pour se mettre en conformité avec l'article L443-15-1-1 du CCH vont être engagées.

Enfin, les logements référencés 79984 et 81070 sont loués dans le cadre d'une convention de partenariat avec un club sportif. La convention de partenariat prévoit que le preneur est autorisé à sous-louer les logements à titre de résidence principale, exclusivement à usage d'habitation, et dans le respect des règles d'attribution des logements sociaux.

*(ci-joint Convention et Délibération du Bureau du 4/10/2018 - **PIECE N°12**)*

<b>7. ANALYSE PRÉVISIONNELLE</b>
----------------------------------

**Projet de reco. 5 (page 51) :** Fiabiliser et actualiser les projections financières.

**Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

Un plan d'actions est en cours afin de mettre en place des outils prévisionnels pour les dégrèvements TFPB et les cessions de CEE. Pour ces derniers, des simulations en amont du démarrage des opérations pourront être produites afin de disposer de données plus fiables dans les projections financières. Quant aux hypothèses concernant la masse salariale, nous prévoyons de prendre un taux de vacance pour tenir compte de votre recommandation. Un travail important de recalage de la planification des opérations a été réalisé en octobre 2023 et s'effectue périodiquement au gré des comités d'engagement et des points gestion. Par ailleurs, les hypothèses macro-économique de la CGLLS de juin 2023 n'ont pas pu être prises en compte dans la projection financière réalisée par l'Office car non disponibles au moment de sa préparation. Enfin, la performance d'exploitation est dépendante du territoire difficile de la Seine-Saint-Denis. Seine-Saint-Denis habitat est propriétaire à hauteur de 80% de logements constitutifs de grands ensembles, avec une population particulièrement paupérisée. Dans ces conditions, la vente HLM serait difficile et pourrait conduire à créer des copropriétés dégradées.



-----

**PIECES JOINTES A LA REPONSE DE SEINE-SAINT-DENIS HABITAT**

<b>Pièces</b>	<b>Numéros des pièces</b>	<b>Numéro du Projet (obs. ou reco.) concerné par les pièces</b>
Délibération n°08.04.23 du CA du 14/12/2023	Pièce n°01	Projet d'obs. 1
Mail et Fichier excel	Pièces n°02 et n°03	Projet d'obs. 4
Fiche de poste de l'Ingénieur Sécurité du Patrimoine	Pièce n°04	Projet de reco. 3 et Projet de reco. 4
Mail avec la procédure et ses annexes soumise à validation en CODIR PROX le 19 juin 2024	Pièces n°05, 06, 07, 08 et 09	Projet d'obs. 5
Fichier excel et CCTP	Pièces n°10 et 11	Projet d'obs. 6
Convention et délibération du Bureau du 4/10/2018	Pièce n°12	Projet d'obs. 8

Pour la parfaite information du Conseil d'administration du 19 décembre 2024, il est précisé ci-dessous :

- les observations/les recommandations de l'ANCOLS dans le Rapport [provisoire N° 2021-028\\_01](#)
- les réponses de Seine-Saint-Denis habitat auxdites observations/recommandations, transmises à l'ANCOLS par courrier du 11 juin 2024
- la reprise ou non par l'ANCOLS, dans le Rapport [définitif N° 2021-028-01 de septembre 2024](#), des réponses de Seine-Saint-Denis habitat aux observations/recommandations du Rapport [provisoire](#)

### 3. GOUVERNANCE, ORGANISATION ET MANAGEMENT

#### **3.1 La gouvernance**

**Projet d'obs. 1 (page 15) :** La compétence, déléguée du CA au bureau, de souscrire les emprunts et des orientations générales en matière de placement de fonds, sans fixation de limite, n'est pas conforme à l'article R. 421-16 11 du CCH.

#### **Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

Une délibération avait déjà été prise en ce sens au CA du 14/12/2023 (*NDLR : cette délibération fixait une limite à 25 M€*).

(ci-joint Délibération n°08.04.23 - **PIECE N°01**)

#### **Rapport définitif de l'ANCOLS :**

Lors du contradictoire, l'organisme a justifié que la délégation au bureau était réalisée dans le cadre d'une limite d'emprunts. Toutefois, cette limite d'emprunts, chiffrée à 25 millions d'euros par opération, paraît trop importante pour l'Agence qui préconise de la doubler d'une limite relative au cumul des emprunts souscrits sur plusieurs opérations différentes.

#### **3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management**

**Projet de reco. 1 (page 17) :** Mener une réflexion sur une rationalisation des effectifs non dédiés à la proximité et la réelle nécessité de recrutements des 50 postes vacants.

#### **Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

##### ***Sur une rationalisation des effectifs non dédiés à la proximité ....***

Seine-Saint-Denis habitat ajuste systématiquement ses effectifs et n'effectue pas de remplacements automatiques.

Les chiffres présentés p16 comprennent l'effectif temporaire (CDD de remplacement, contrats de professionnalisation et d'apprentissage). Si l'on examine le seul effectif permanent sur la période 2018/2023, celui-ci est stable malgré plusieurs événements dont la réorganisation de la proximité qui a conduit à renforcer les agences de 14 postes (2021 : création de 45 postes et suppression de 31), la reprise du patrimoine de la SEMISO à l'île Saint Denis, les changements de logiciel (IKOS, Cegid [SIRH]), les objectifs ambitieux de la maîtrise d'ouvrage, le renforcement des équipes de la maîtrise d'œuvre sociale pour l'île-Saint-Denis.

En effet selon le bilan social :

	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Statutaires	281	262	242	217	193
CDI	432	440	466	484	508
<b>TOTAL</b>	<b>713</b>	<b>702</b>	<b>708</b>	<b>701</b>	<b>701</b>

**... et la réelle nécessité de recrutements des 50 postes vacants.**

Comme en 2022, au 31 décembre 2023, 54 postes étaient vacants à SSDh.

32 concernaient les services centraux et directions supports et 22 les agences.

Ces recrutements sont essentiellement justifiés par des remplacements suite à des ruptures de contrat, des démissions ou des retraites. Ils sont systématiquement validés par la Direction Générale et les profils sont ajustés au besoin. Ces remplacements sont indispensables au bon fonctionnement de l'organisme qui est déjà entravé par les difficultés de recrutement et le manque d'attractivité sur certains postes.

En dehors des remplacements, 6 recrutements sont des créations de postes pour accompagner la transformation de SSDh (1 chef projet DSIN pour poursuivre le développement du projet IKOS, 1 contrôleur de gestion au service contrôle de gestion pour développer et suivre les indicateurs de performance, 1 chef de service droit social pour accompagner la transformation de l'office notamment dans les négociations avec les organisations syndicales, 1 ingénieur sécurité patrimoine et 1 chef de service ascenseurs qui permettront à SSDh de maîtriser des risques majeurs pour les locataires et qui soutiendront les agences, 1 chef projet vieillissement enjeu d'avenir proche de SSDh au regard de son occupation sociale).

La stabilité des effectifs, malgré ces créations de postes, est obtenue par l'ajustement des effectifs et notamment des suppressions de postes. En 2023 nous pouvons noter : 1 adjoint au DRH et 1 chargé de mission RH qui s'occupait de la mise en place du SIRH ; 1 chef de service innovation ; 1 adjoint au chef du service recouvrement ; 1 responsable de pôle marché (les 2 postes de responsables de pôle ont été fusionnés en 1 poste de chef de service) ; 1 agent d'accueil au CRL ; 1 technicien hygiène et sécurité au moyen généraux ; 1 directeur général adjoint.

Il est possible que le total des effectifs - et donc des charges de personnel - soit plus élevé à Seine-Saint-Denis habitat que pour la moyenne des OPH de plus de 15 000 logements (22,5 ETP contre 18,2) comme le mentionne l'Ancols en page 17 de son rapport. Mais il serait intéressant de resserrer la comparaison et de regarder la situation d'offices au profil et au volume d'activités réellement comparables à ceux de Seine-Saint-Denis habitat, qui est un office de 33 000 logements de plus de 50 ans de moyenne d'âge, nécessitant d'être réhabilités en quasi-totalité, dont le patrimoine est situé à 80 % en quartier QPV sur 30 communes, nécessitant une organisation territoriale de proximité très consommatrice en personnel - pas seulement en gardiens - portant un volume d'investissement considérable de 1,3 milliard d'euros, ce qui en fait un des premiers maître d'ouvrage social de France (donc consommateur d'effectifs important en maîtrise d'ouvrage) et ayant internalisé un centre d'appels téléphoniques mobilisant 40 conseillers locataires.

S'agissant des comparaisons d'indicateurs concernant les effectifs ou les frais de gestion, Seine-Saint-Denis habitat souhaite pouvoir être comparé à des organismes possédant des caractéristiques semblables, avec une échelle d'analyse suffisamment fine pour permettre une réelle démarche de benchmarking.

Dans son rapport annuel de 2017, l'Ancols elle-même proposait une classification typologique des OPH et SA d'HLM selon les coûts de gestion et d'efficacité.

Elle distinguait 5 classes, et regroupait dans une classe 5 « les organismes présents dans les grandes métropoles et dont une proportion significative du parc est en QPV (39 %). Les coûts de gestion (y) sont élevés (1202 euros), mais l'indice d'efficacité aussi, ce qui s'explique par le niveau de performance globale de ces organismes et leurs capacités à répondre aux enjeux liés à leurs territoires d'intervention, qui sont en zone tendue.

En d'autres termes, ce sont des organismes qui coûtent « relativement cher » par rapport à d'autres mais qui procurent aussi un niveau de prestations plus élevé eu égard notamment à leur présence en QPV ». *Rapport public annuel de contrôle – Année 2017.*

### **Rapport définitif de l'ANCOLS :**

Dans sa réponse, l'organisme a précisé avoir procédé en 2023 à l'ajustement des certains postes du siège, ce qui lui a permis de procéder à l'acquisition des compétentes dont il avait besoin sans pour autant augmenter dans des proportions équivalentes le volume de ses effectifs.

**Projet de reco. 2 (page 18) :** Poursuivre les efforts de lutte contre l'absentéisme.

### **Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

Comme indiqué lors du contrôle, l'absentéisme est un réel sujet de préoccupation de SSDh qui a conduit à participer à des enquêtes comparatives et des échanges de bonnes pratiques par l'intermédiaire de Côté RH et à des échanges avec les organisations syndicales en fin d'année 2022.

Des actions participant à un plan de lutte contre l'absentéisme ont été mises en place sur 2023 : propositions d'entretiens de liaisons durant l'absence, entretiens de retour après un arrêt de travail, contrôle médical à l'initiative de l'employeur sur certains arrêts, valorisation du travail et de l'engagement professionnel, échanges avec les médecins du travail.

La diminution de l'absentéisme se ressent par les actions menées.

Si les chiffres 2023 sont en cours de consolidation, les résultats rapprochent SSDh de la moyenne du dernier rapport publié par la fédération des offices.

	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Maladie	21271	18185	16759
Longue maladie, longue durée, ALD	1765	2468	2170
Maladie professionnelle	784	871	645
Accident de travail	4100	4262	3264
<b>TOTAL (en jours calendaires)</b>	<b>27920</b>	<b>25786</b>	<b>22838</b>

### **Rapport définitif de l'ANCOLS :**

Dans le cadre du contradictoire, l'office a indiqué avoir mené des actions correctives ayant abouti en 2023 à des résultats se rapprochant de la moyenne du dernier rapport publié par la fédération des offices.

*(NDLR : dans le Rapport Définitif, cette recommandation - notée n°2 dans le Rapport provisoire - disparaît en tant que telle).*

## **4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF**

### **4.1 Revue de l'information comptable**

**Projet d'obs. 2 (page 21) :** Le suivi et l'actualisation des FSFC sont insuffisants et la comptabilité de programme inopérante en contradiction avec le titre V de l'instruction comptable des organismes HLM.



### Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :

Le suivi des FSFC se fait sur la base d'un outil expert spécialisé. La perspective d'actualisation des données de manière plus régulière est prévue dans l'année à venir grâce à l'export des données de l'ERP vers les outils d'expertise de suivi des patrimoines et donc des FSFC. Les problématiques rencontrées sur les années concernées notamment sur l'obtention des garanties d'emprunt ne peuvent invalider la bonne tenue des FSFC.

Concernant les emprunts non perçus dans le cadre des opérations identifiées comme « terminées non soldées » dans les FSFC 2021 de l'ordre de 47M€, un plan d'actions a été mis en œuvre ayant permis de redéposer dans les temps impartis les dossiers auprès de la Banque des Territoires à hauteur de 46.6M€. Des contrats ont été établis et signés à hauteur de 42M€. Les garanties des communes sont en cours et devraient permettre d'encaisser la totalité des emprunts sur l'année 2024.

13M€ ont déjà été perçus en juin 2024. Les procédures mises en place font partie du processus finances de la « Maîtrise d'ouvrage » pour lequel Seine-Saint-Denis habitat est certifié ISO9001. Par ailleurs, un comité de pilotage financier a été mis en place pour assurer un suivi des financements réunissant les parties prenantes que sont le Contrôle de gestion, la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage, la Direction financière et la Direction générale.

### Rapport définitif de l'ANCOLS :

*(NDLR : Aucune reprise de notre réponse dans le Rapport définitif).*

## 5. POLITIQUE PATRIMONIALE

### 5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

#### 5.2.2 Interventions sur le parc existant

Projet d'obs. 3 (page 38) : L'application de la 3ème ligne sur le groupe 609 racheté à l'OPIEVOY contrevient à l'article R. 442-25 du CCH.

### Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :

L'étude énergétique présentée aux occupants de l'OPIEVOY justifiant des montants portés sur les avis d'échéance, n'ayant pas été retrouvée, il est donc décidé, à défaut de pouvoir justifier ces montants, d'arrêter le quittancement installé au titre de la 3è ligne. Les modifications seront portées sur le terme de juillet 2024.

### Rapport définitif de l'ANCOLS :

Dans le cadre du contradictoire, l'office indique, qu'à défaut de pouvoir justifier ces montants, il arrêtera le quittancement à compter de juillet 2024.

Projet d'obs. 4 (page 38) : L'office n'a pas mis en œuvre l'individualisation sur les frais de chauffage, au sens du décret n°2016-710 du 30 mai 2016.

### Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :

Une analyse détaillée du patrimoine en chauffage collectif a été réalisée en août 2023, au regard du décret et de son arrêté du 6 septembre 2019, afin d'identifier les résidences qui relèvent effectivement d'une obligation d'installation de compteurs individuels. Après exclusion des résidences qui consomment moins de 80 kWh/m<sup>2</sup>an, et de celles pour lesquelles il est techniquement impossible pour le locataire de moduler la quantité de chaleur consommée, un calcul en coût global actualisé sur 10 ans (CGA) a permis d'identifier 38 résidences représentant 2483 logements soit 7.5% du parc, pour lesquelles l'obligation d'installation de compteurs individuels est avérée.

Après remise à jour de l'étude sur la base des charges 2023, SSDh va donc lancer une étude technique aux fins de mettre en place lesdits compteurs individuels sur ces résidences.

*(ci-joint Mail du 29 août 2023 et Fichier excel - PIÈCES N°02 et 03)*

### Rapport définitif de l'ANCOLS :

Dans le cadre du contradictoire, l'office indique avoir réalisé en août 2023 une analyse détaillée du patrimoine en chauffage collectif et identifié 38 résidences représentant 2483 logements soit 7.5% du parc, pour lesquelles l'obligation d'installation de compteurs individuels est avérée. SSDH va lancer une étude technique aux fins de mettre en place lesdits compteurs individuels sur ces résidences.

### 5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

#### 5.3.2 Sécurité dans le parc

Projet de reco. 3 (page 41) : Amiante : Établir un fichier centralisateur qui alerte sur le suivi régulier de l'amiante localisée, en particulier lorsque le diagnostic fait mention d'un matériau dégradé.

### Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :

SSDh va suivre cette recommandation, et a d'ores et déjà mis en place une nouvelle organisation de la Direction du Patrimoine pour le permettre. Un poste d'Ingénieur Sécurité du Patrimoine a été créé pour répondre au besoin de consolider et centraliser le suivi des contrôles de sécurité incendie, et des diagnostics réglementaires, en particulier amiante et plomb. Ce recrutement est en cours.

*(ci-joint Fiche de poste de l'Ingénieur Sécurité du Patrimoine - **PIECE N°04**)*

### Rapport définitif de l'ANCOLS :

Dans le cadre du contradictoire, l'office précise avoir mis en place une nouvelle organisation de la Direction du Patrimoine pour consolider et centraliser le suivi des contrôles de sécurité incendie, et des diagnostics réglementaires, en particulier amiante et plomb. A cet effet, il a notamment créé un poste d'Ingénieur Sécurité du Patrimoine, dont il a rédigé la fiche de poste

*(**NDLR** : dans le Rapport définitif, cette recommandation - notée n°3 dans le Rapport provisoire – devient **la recommandation n°2**, compte tenu de la recommandation susvisée dans la partie RH, supprimée du Rapport définitif en tant que telle).*

Projet d'obs. 5 (page 42) : Amiante : L'office doit se mettre en conformité avec le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 réglementant la recherche d'amiante de la liste A dans toutes les parties privatives de son parc.

### Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :

La procédure de remise en état des logements est en pleine mise à jour. Un groupe de travail s'est réuni plusieurs fois en 2024 pour définir à la fois les standards de remise en état, en matière de travaux, et définir chaque étape de la procédure de remise en location, précisant qui fait quoi, et prévoyant notamment la réalisation des diagnostics obligatoires avant travaux et attachés aux baux. La présentation finale est prévue en CODIR de Proximité du 19 juin 2024.

*(ci-joint Mail avec la procédure et ses annexes soumise à validation en CODIR PROXIMITE le 19 juin 2024 - **PIECES N°05, 06, 07, 08 et 09**)*

### Rapport définitif de l'ANCOLS :

*(**NDLR** : Aucune reprise de notre réponse dans le Rapport définitif).*

**Projet d'obs. 6 (page 42) : Ascenseurs** : L'office n'a pas pu justifier des actions correctives engagées lorsque des points de non-conformité sont identifiés dans les contrôles quinquennaux relevant de l'article R. 134-11 du CCH.

#### **Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

Un tableau de recensement des contrôles techniques quinquennaux et de suivi des levées des réserves a été mis au point et permet de tracer les interventions des prestataires en charge de l'entretien en correction des non-conformités.

Parallèlement, l'office a engagé un appel d'offres pour être accompagné d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi de l'entretien du parc ascenseurs, comportant entre autres missions, le suivi de la levée des réserves des CTQ, en soutien à l'équipe dédiée en interne, qui ne compte plus qu'un seul technicien ascenseur (articles 1.1. pages 3 et 3.1.4. page 7 du CCTP). La réception des offres AMO est attendue le 18 juin 2024.

*(ci-joint Fichier excel et CCTP - **PIECES N°10 et 11**)*

#### **Rapport définitif de l'ANCOLS :**

Dans le cadre du contradictoire, l'office explique qu'un tableau de recensement des contrôles techniques quinquennaux (CTQ) et de suivi des levées des réserves a été mis au point pour tracer les interventions des prestataires en charge de l'entretien en correction des non-conformités.

Il précise que, parallèlement, un appel d'offres a été lancé pour être accompagné d'une assistance à maîtrise d'ouvrage afin de venir en soutien à l'équipe dédiée en interne, qui ne compte plus qu'un seul technicien ascenseur, sur le suivi de l'entretien du parc ascenseurs et, en particulier, sur celui de la levée des réserves des CTQ.

**Projet de reco. 4 (page 42) : Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)** : Mettre à jour la base CREP et assurer un suivi des matériaux comprenant du plomb.

#### **Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

SSDh va suivre cette recommandation, et a d'ores et déjà mis en place une nouvelle organisation de la Direction du Patrimoine pour le permettre. Un poste d'Ingénieur Sécurité du Patrimoine a été créé pour répondre au besoin de consolider et centraliser le suivi des contrôles de sécurité incendie, et des diagnostics réglementaires, en particulier amiante et plomb. Ce recrutement est en cours.

*(ci-joint Fiche de poste de l'Ingénieur Sécurité du Patrimoine - **PIECE N°04**)*

#### **Rapport définitif de l'ANCOLS :**

La réponse, de l'office, apportée au contradictoire sur ce point est commune avec celle sur l'amiante ; elle renvoie à la mise en place d'une nouvelle organisation de la Direction du Patrimoine et à la création d'un poste d'Ingénieur dédié.

*(**NDLR** : dans le Rapport définitif, cette recommandation - notée n°4 dans le Rapport provisoire – devient **la recommandation n°3**, compte tenu de la recommandation susvisée dans la partie RH, supprimée du Rapport définitif en tant que telle).*

## 6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

### 6.1 Populations logées

#### 6.1.3 Gestion des attributions

**Projet d'obs. 7 (page 46) :** Sur la période 2019-2021, l'office ne respecte pas son obligation d'attribution annuelle, suivie de la signature d'un bail, de logements situés hors QPV à des publics justifiant de ressources du premier quartile afin de respecter les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH.

#### Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :

L'article L441-1 du CCH prévoit qu'au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, des logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Ile-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement ;

- ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2.

Seine-Saint-Denis habitat s'est donc engagé à l'objectif de 25%, au titre de l'indicateur PS1 de la CUS. Bien que les résultats ne soient pas homogènes en fonction des années, les indicateurs sur la période 2017 à 2023 démontrent le caractère très social des attributions de logements, ainsi que la démarche volontariste de remplir les obligations de la Loi Egalité et Citoyenneté.

- **En 2017, le taux réalisé au titre de cet indicateur est de 24,5%, néanmoins les relogements ANRU n'ont pas été valorisés.**

2017	ATTRIBUTIONS	ATTRIB EN QPV	soit % des attributions	QUARTILES 2 3 4	% Q 2 3 4	ATTRIB HORS QPV	soit % des attributions	1er QUARTILE	% 1er Q
EST ENSEMBLE	363	146	40,22	100	68,49	217	59,78	50	23,04
PLAINE COMMUNE	485	443	91,34	346	78,10	42	8,66	16	38,10
PARIS TERRE D'ENVOL	280	209	74,64	148	70,81	71	25,36	15	21,13
GRAND PARIS GRAND EST	175	92	52,57	69	75,00	83	47,43	20	24,10

- Pour 2018, le taux est de 22,6%

Attributions 2018	Est Ensemble		Plaine Commune		Paris Terres d'Envol		Grand Paris Grand Est		Total	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	taux
1er quartile	36	17,14%	9	10,00%	14	20,59%	16	17,20%	75	16,27%
ménages relogés hors 1er quartile	10	4,76%	1	1,11%	5	7,35%	13	13,98%	29	6,29%
1er quartile et relogés	46	21,90%	10	11,11%	19	27,94%	29	31,18%	104	22,56%
3 autres quartiles	164	78,10%	80	88,89%	49	72,06%	64	68,82%	357	77,44%
Hors QPV	210	39,03%	90	22,61%	68	26,46%	93	36,19%	461	31,79%
1er quartile	68	20,73%	61	19,81%	39	20,63%	44	26,83%	212	21,44%
3 autres quartiles	260	79,27%	247	80,19%	150	79,37%	120	73,17%	777	78,56%
QPV	328	60,97%	308	77,39%	189	73,54%	164	63,81%	989	68,21%
<b>Total</b>	<b>538</b>	<b>37,10%</b>	<b>398</b>	<b>27,45%</b>	<b>257</b>	<b>17,72%</b>	<b>257</b>	<b>17,72%</b>	<b>1450</b>	<b>100,00%</b>

- En 2019, le taux de cet indicateur est de 14,7% sur un volume global de 1638 attributions ; néanmoins, il faut ajouter 51 logements loués à des associations dans le cadre de conventions de partenariat -principalement avec le Département- qui ne sont pas intégrés dans les calculs de taux de ressources des attributaires ; il s'agit essentiellement de baux glissants signés avec des opérateurs spécialisés en accompagnement social, destinés au logement de ménages très fragiles.

Attributions 2019	Est Ensemble		Plaine Commune		Paris Terres d'Envol		Grand Paris Grand Est		Total	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	taux
1er quartile	27	12.16%	3	8.82%	10	10.42%	27	22%	67	14.1%
ménages relogés hors 1er quartile	1	0.45%	0	0%	2	2.08%	0	0%	3	0.6%
1er quartile et relogés	28	12.61%	3	8.82%	12	12.5%	27	22%	70	<b>14.7%</b>
3 autres quartiles	194	87.39%	31	91.18%	84	87.5%	96	78%	405	85.3%
Hors QPV	222	54.15%	34	6.43%	96	33.33%	123	29.93%	475	29%
1er quartile	41	21.8%	100	20.2%	43	22.4%	71	24.65%	255	22%
3 autres quartiles	147	78.2%	395	79.8%	149	77.6%	217	75.35%	908	<b>78%</b>
QPV	188	45.85%	495	93.57%	192	66.67%	288	70.07%	1163	71%
<b>Total</b>	<b>410</b>	<b>25%</b>	<b>529</b>	<b>32.3%</b>	<b>288</b>	<b>17.7%</b>	<b>411</b>	<b>25%</b>	<b>1638</b>	<b>100%</b>

- En 2020, le taux de cet indicateur est de 24,2%

Attributions 2020	Est Ensemble		Plaine Commune		Paris Terres d'Envol		Grand Paris Grand Est		Total	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	taux
<b>Hors QPV</b>	177	54,0%	23	6,5%	82	24,7%	78	41,7%	360	29.5%
1er quartile	23	13,0%	1	4,4%	5	6,1%	11	14,1%	40	11.1%
ménages relogés hors 1er quartile	46	26,0%	0	0,0%	1	1,2%	0	0,0%	47	13,0%
1er quartile et relogés	69	39,0%	1	4,4%	6	7,3%	11	14,1%	87	24.2%
3 autres quartiles	108	61,0%	22	95,7%	76	92,7%	67	85,9%	273	75.9
<b>QPV</b>	151	46,0%	352	92,1%	250	75,3%	109	58,3%	862	70.5%
1er quartile	18	11,9%	28	8,0%	30	12,0%	18	16,5%	94	11,0%
3 autres quartiles	133	88,1%	324	92,1%	220	88,0%	91	83,5%	768	89,0%
<b>Total</b>	<b>328</b>	<b>26.9%</b>	<b>375</b>	<b>30.7%</b>	<b>332</b>	<b>27.2%</b>	<b>187</b>	<b>15.3%</b>	<b>1222</b>	<b>100,0%</b>

- En 2021, le taux de cet indicateur est de 19% sur un volume global de 1210 attributions ; néanmoins, il faut ajouter 36 logements loués à des associations dans le cadre de conventions de partenariat -principalement avec le Département- qui ne sont pas intégrés dans les calculs de taux de ressources des attributaires ; il s'agit principalement de baux glissants signés avec des opérateurs spécialisés en accompagnement social, destinés au relogement de ménages très fragiles.

Attributions 2021	Est Ensemble		Plaine Commune		Paris Terres d'Envol		Grand Paris Grand Est		Total	
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	taux
<b>Hors QPV</b>	203	49%	33	9%	73	28%	60	33%	369	30%
1er quartile	17	8%	2	6%	4	5%	7	12%	30	8%
ménages relogés NPNRU hors 1er quartile	25	12%	1	3%	11	15%	4	7%	41	11%
<b>1er quartile et relogés</b>	<b>42</b>	<b>21%</b>	<b>3</b>	<b>9%</b>	<b>15</b>	<b>20%</b>	<b>11</b>	<b>18%</b>	<b>71</b>	<b>19%</b>
3 autres quartiles	186	91%	31	94%	69	95%	53	88%	339	92%
<b>QPV</b>	213	51%	320	91%	188	72%	120	67%	841	70%
1er quartile	13	6%	37	12%	12	6%	9	8%	71	8%
3 autres quartiles	200	94%	283	88%	176	94%	111	92%	770	92%
<b>Total</b>	<b>416</b>		<b>353</b>		<b>261</b>		<b>180</b>		<b>1210</b>	

- En 2022, le taux de cet indicateur est de 30%

Attributions	T6 Plaine Commune		T7 Paris Terres d'Envol		T8 Est Ensemble		T9 Grand Paris Grand Est		Total		Objectif LEC
	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nb	Taux	Nbre	taux	taux
<b>Total</b>	<b>352</b>		<b>255</b>		<b>334</b>		<b>197</b>		<b>1138</b>		
<b>Hors QPV</b>	<b>69</b>		<b>116</b>		<b>169</b>		<b>66</b>		<b>420</b>		
1er quartile ménages relogés NPNRU hors 1er quartile	17		18		32		12				
	16		6		20		3				
<b>Total 1er quartile et relogés</b>	<b>33</b>	<b>48%</b>	<b>24</b>	<b>21%</b>	<b>52</b>	<b>31%</b>	<b>15</b>	<b>23%</b>	<b>124</b>	<b>30%</b>	<b>25%</b>
3 autres quartiles	52		98		137		54				
<b>QPV</b>	<b>283</b>		<b>139</b>		<b>165</b>		<b>131</b>		<b>718</b>		
1er quartile	53		35		49		32		169		
3 autres quartiles	230	81%	104	75%	116	70%	99	76%	549	76%	50%

- Enfin, pour 2023, le taux est de 44%

Attributions	Plaine Commune		Paris Terres d'Envol		Est Ensemble		Grand Paris Grand Est		Total		Objectif LEC
	nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux	nb	taux	taux
<b>Total</b>	<b>341</b>		<b>198</b>		<b>361</b>		<b>196</b>		<b>1096</b>		
<b>Hors QPV</b>	<b>44</b>		<b>55</b>		<b>173</b>		<b>56</b>		<b>328</b>		
1e quartile ménages relogés NPNRU hors 1e quartile	11		7		33		14				
	13		11		39		15				
<b>Total 1e quartile et relogés</b>	<b>24</b>	<b>55%</b>	<b>18</b>	<b>33%</b>	<b>72</b>	<b>42%</b>	<b>29</b>	<b>52%</b>	<b>143</b>	<b>44%</b>	<b>25%</b>
3 autres quartiles	20		37		101		27				
<b>QPV</b>	<b>297</b>		<b>143</b>		<b>188</b>		<b>140</b>		<b>768</b>		
1e quartile	76		35		57		46				
3 autres quartiles	221	74%	108	76%	131	70%	94	67%	554	72%	50%



## **Rapport définitif de l'ANCOLS :**

**NDLR : Dans le Rapport définitif, l'observation n°7 n'apparaît plus en tant que telle mais la formulation suivante est insérée sous le second tableau de la page 51 :**

En 2019 et 2021, l'office ne respecte pas son obligation d'attribution annuelle, suivie de la signature d'un bail (respectivement 14.74% et 19%), de logements situés hors QPV à des publics justifiant de ressources du premier quartile afin de respecter les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH. En 2020, le taux est de 24.17%.

Dans le contradictoire, l'office explique que pour certaines années, des logements n'ont pas été intégrés dans le calcul de l'indicateur. Il précise les résultats :

-En 2019, 51 logements ont été loués à des associations dans le cadre de conventions de partenariat, principalement avec le Département ;

- En 2021, 36 logements ont été loués à des associations dans le cadre de conventions de partenariat, principalement avec le Département.

Le bailleur souligne que dans les dernières années 2022 et 2023, l'indicateur dépasse largement l'objectif assigné, puisqu'il atteint respectivement 30% et 44%.

L'Ancols prend acte des résultats obtenus et rappelle, toutefois, que les logements loués à des associations, même si effectivement ils participent à l'accueil des publics très fragiles, ne peuvent être comptabilisés.

**Projet d'obs. 8 (page 47) :** Seize logements conventionnés à l'APL sont loués à des personnes morales ne relevant pas de l'article L. 442-8-1, I du CCH ou, sont loués alors qu'ils ne respectent pas les conditions et les dérogations administratives posées par l'article L. 443-15-1-1 du CCH.

## **Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :**

S'agissant des lots référencés 3914, 25702, 10417 et 5888, ce sont des logements accessoires au bail commercial. Il s'agit de baux anciens, ou de renouvellement de baux anciens. La reprise de ces logements n'est possible, en cours de bail ou en renouvellement de bail, que d'un commun accord avec le commerçant (hors cas spécifique de sous-location interdite, de mésusage et troubles de voisinage, ou de travaux de démolition). Cela signifie concrètement une négociation financière, une baisse de loyer et/ou une indemnité d'éviction partielle car induit une dépréciation de la valeur du fonds de commerce. Compte-tenu des limites financières, Seine-Saint-Denis habitat n'a pas souhaité engager ces démarches.

S'agissant des logements référencés 008630, 008631 et 008666, l'avis d'échéance d'août 2023 reprend les loyers uniquement pour les trois logements 008630, 008631 et 008666 en raison du manque de place sur l'avis d'échéance. Le 4<sup>ème</sup> logement est bien facturé, et figure dans l'ERP. Le chantier concerné, 3<sup>ème</sup> tranche de réhabilitation de la résidence Henri Sellier au Pré Saint-Gervais a pris du retard, néanmoins, hormis le n°008630, les logements ont été libérés en novembre 2023.

S'agissant du logement référencé 52174, il est effectivement loué à une association dont l'objet est de recueillir des dons alimentaires. Néanmoins, ce logement de type F2 situé à Clichy- Sous- Bois en RDC derrière la cabine d'ascenseur ne dispose pas de conditions d'habitabilité satisfaisantes. Les démarches administratives pour se mettre en conformité avec l'article L443-15-1-1 du CCH vont être engagées.

S'agissant du logement référencé 40511, il s'agit également d'un local en RDC avec accès direct sur la place Braque à La Courneuve (porte palière directement sur rue), site lourdement impacté par le trafic de stupéfiants. Une mise en location pour habitation n'y est pas envisageable. Les démarches administratives pour se mettre en conformité avec l'article L443-15-1-1 du CCH vont être engagées.

Enfin, les logements référencés 79984 et 81070 sont loués dans le cadre d'une convention de partenariat avec un club sportif. La convention de partenariat prévoit que le preneur est autorisé à sous-louer les logements à titre de résidence principale, exclusivement à usage d'habitation, et dans le respect des règles d'attribution des logements sociaux.

*(ci-joint Convention et Délibération du Bureau du 4/10/2018 - **PIECE N°12**)*



## Rapport définitif de l'ANCOLS :

(NDLR :

- dans le Rapport provisoire, l'ANCOLS mentionnait 16 logements mais n'en mentionne plus que 13 dans le Rapport définitif.
- aucune reprise de notre réponse dans le Rapport définitif
- dans le Rapport définitif, cette observation - notée n°8 dans le Rapport provisoire – devient l'**observation n°7**, compte tenu de la recommandation susvisée dans la partie RH, supprimée du Rapport définitif en tant que telle).

## 7. ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Projet de reco. 5 (page 51) : Fiabiliser et actualiser les projections financières.

### Réponse de Seine-Saint-Denis habitat :

Un plan d'actions est en cours afin de mettre en place des outils prévisionnels pour les dégrèvements TFPB et les cessions de CEE. Pour ces derniers, des simulations en amont du démarrage des opérations pourront être produites afin de disposer de données plus fiables dans les projections financières. Quant aux hypothèses concernant la masse salariale, nous prévoyons de prendre un taux de vacance pour tenir compte de votre recommandation. Un travail important de recalage de la planification des opérations a été réalisé en octobre 2023 et s'effectue périodiquement au gré des comités d'engagement et des points gestion. Par ailleurs, les hypothèses macro-économique de la CGLLS de juin 2023 n'ont pas pu être prises en compte dans la projection financière réalisée par l'Office car non disponibles au moment de sa préparation. Enfin, la performance d'exploitation est dépendante du territoire difficile de la Seine-Saint-Denis. Seine-Saint-Denis habitat est propriétaire à hauteur de 80% de logements constitutifs de grands ensembles, avec une population relativement paupérisée, dont la vente HLM pourrait conduire à créer des copropriétés dégradées.

## Rapport définitif de l'ANCOLS :

Dans le cadre du contradictoire, l'office a précisé qu'un plan d'actions était en cours afin de mettre en place des outils prévisionnels pour les dégrèvements TFPB et les cessions de CEE, qu'un travail de recalage de la planification des opérations avait été réalisé fin 2023, et qu'il intégrerait un taux de vacance pour projeter sa masse salariale.

(NDLR : dans le Rapport définitif, cette recommandation - notée n°5 dans le Rapport provisoire – devient la **recommandation n°4**, compte tenu de la recommandation susvisée dans la partie RH, supprimée du Rapport définitif en tant que telle).

-----

### PIECES JOINTES A LA REPONSE DE SEINE-SAINT-DENIS HABITAT

Pièces	Numéros des pièces	Numéro du Projet (obs. ou reco.) concerné par les pièces
Délibération n°08.04.23 du CA du 14/12/2023	Pièce n°01	Projet d'obs. 1
Mail et Fichier excel	Pièces n°02 et n°03	Projet d'obs. 4
Fiche de poste de l'Ingénieur Sécurité du Patrimoine	Pièce n°04	Projet de reco. 3 et Projet de reco. 4
Mail avec la procédure et ses annexes soumise à validation en CODIR PROX le 19 juin 2024	Pièces n°05, 06, 07, 08 et 09	Projet d'obs. 5
Fichier excel et CCTP	Pièces n°10 et 11	Projet d'obs. 6
Convention et délibération du Bureau du 4/10/2018	Pièce n°12	Projet d'obs. 8

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU JEUDI 19 DECEMBRE 2024

Le Conseil d'Administration de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 5 décembre 2024, s'est réuni le jeudi 19 décembre 2024 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 19h10 mandat à Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Michel LANGLOIS  
Madame Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Géry DYKOKA NGOLO  
Monsieur Anthony MANGIN départ à 18h50 mandat à Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Faouzy GUELLIL  
Madame Ounissa FODIL  
Monsieur Kamel BRAHMI départ à 20H30 mandat à Eliane FROMENTEL  
Madame Eliane FROMENTEL  
Monsieur Mohamed LALOUCH  
Madame Marinette SOLER KERRIEN  
Monsieur Philippe GERMAIN  
Madame Huguette GRANVILLE  
Madame Mebrouka HADJADJ  
Monsieur Abdou AHAMED  
Monsieur Patrick GUIONNEAU (représentant du Préfet)  
Monsieur Christian BANDE (CAC)  
Madame Myriam TINE (Secrétaire du CSE)

#### **Excusé-e-s**

Monsieur Stéphane TROUSSEL mandat à Mathieu MONOT  
Madame Sandrine CRIE mandat à Mathieu MONOT  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA mandat à Michel LANGLOIS  
Madame Françoise KERN mandat à Michel LANGLOIS  
Monsieur Michel HOEN mandat à Nadia AZOUG  
Madame Viviane PHLEGER mandat à Philippe GERMAIN  
Madame Marlène DOINE mandat à Ounissa FODIL

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

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

**Soit 23 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
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Kamel ZERKOUNE	Directeur Financier
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Stéphanie EKAMBI	Assistante de Direction

Direction financière  
KZ

Objet : **Financement d'opérations terminées non soldées – Affectation de fonds propres**

04 BIS - Affectation fonds  
propres V01

### LE PRESIDENT EXPOSE

#### Conseil d'administration

Délibération n°

**03.04.24**

Adopté à l'unanimité

Adopté à la majorité

Voix contre

Abstention (s)

NPPV

Considérant que le coût global des opérations terminées non soldées listées dans l'**annexe** jointe à la présente délibération s'élève à 309 295 809,13 euros,

Considérant que les financements principaux ont été assurés par des prêts à concurrence de 152 450 518,35 euros, et par des subventions consenties pour un montant global de 94 471 128,25 euros,

### LE CONSEIL DELIBERE

#### Article unique

Décide de financer le solde des opérations concernées par les fonds propres de l'Office pour un montant global de 62 374 162,53 euros.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental

+ 1 annexe

Dates	LIBELLES NOM DU PROGRAMME et Nombre de logements	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEM.OBTENUS		REALISATIONS			RESTES A REALISER				
		Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabil.	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabil.	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
	1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
	0005JC-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0005 - 0 logements	45 276,54	0,00	0,00	45 276,54	0,00	0,00	45 276,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0005JC-PL.....</b>	<b>45 276,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45 276,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45 276,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0011JC - TC..... - Cité Larivière - Dugny - Remp portes caves - 0 logements	89 383,14	0,00	45 000,00	44 383,14	0,00	45 000,00	89 383,14	0,00	45 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0011JC - TC....</b>	<b>89 383,14</b>	<b>0,00</b>	<b>45 000,00</b>	<b>44 383,14</b>	<b>0,00</b>	<b>45 000,00</b>	<b>89 383,14</b>	<b>0,00</b>	<b>45 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0011JC-PL..... - TA- DUGNY- Larivière - Bornes rétractables - 0 logements	52 800,40	12 800,00	40 000,00	0,40	12 800,00	40 000,00	52 800,40	12 800,00	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0011JC-PL.....</b>	<b>52 800,40</b>	<b>12 800,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>0,40</b>	<b>12 800,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>52 800,40</b>	<b>12 800,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0011JC-TS..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0011 - 0 logements	45 672,64	45 670,00	0,00	2,64	45 670,00	0,00	45 672,64	45 670,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0011JC-TS.....</b>	<b>45 672,64</b>	<b>45 670,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,64</b>	<b>45 670,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45 672,64</b>	<b>45 670,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0012JC - TC.....01 - Cité Salvador Allende - démol parking silo-aire pk - 0 logements	1 359 552,77	0,00	0,00	1 359 552,77	0,00	0,00	1 359 552,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0012JC - TC....</b>	<b>1 359 552,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 359 552,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 359 552,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0012JC-TS..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0012 - 0 logements	228 312,24	0,00	0,00	228 312,24	0,00	0,00	228 312,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0012JC-TS.....</b>	<b>228 312,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>228 312,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>228 312,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0015JC-2022.... - TA -Video protection - 0 logements	37 614,94	0,00	35 000,00	2 614,94	0,00	35 000,00	37 614,94	0,00	35 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0015JC-2022....</b>	<b>37 614,94</b>	<b>0,00</b>	<b>35 000,00</b>	<b>2 614,94</b>	<b>0,00</b>	<b>35 000,00</b>	<b>37 614,94</b>	<b>0,00</b>	<b>35 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0015JC-2023.... - BOBIGNY-Chemin Vert-Rempli canal. EV et vide san - 0 logemer	44 903,22	0,00	0,00	44 903,22	0,00	0,00	44 903,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0015JC-2023....</b>	<b>44 903,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44 903,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44 903,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0015JC-PL..... - Tvx urgence 21 - Chauffages - 0015 - 0 logements	84 674,15	0,00	80 000,00	4 674,15	0,00	80 000,00	84 674,15	0,00	80 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0015JC-PL.....</b>	<b>84 674,15</b>	<b>0,00</b>	<b>80 000,00</b>	<b>4 674,15</b>	<b>0,00</b>	<b>80 000,00</b>	<b>84 674,15</b>	<b>0,00</b>	<b>80 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0017JC-2023.... - TA2201722 Rempl Réseau EU - 0 logements	98 794,28	0,00	0,00	98 794,28	0,00	0,00	98 794,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0017JC-2023....</b>	<b>98 794,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>98 794,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>98 794,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0017JC-TNS..... - C-DUFNY -M.Thorez - Création aire de jeux - 0 logements	64 663,51	0,00	65 000,00	-336,49	0,00	65 000,00	64 663,51	0,00	65 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0017JC-TNS.....</b>	<b>64 663,51</b>	<b>0,00</b>	<b>65 000,00</b>	<b>-336,49</b>	<b>0,00</b>	<b>65 000,00</b>	<b>64 663,51</b>	<b>0,00</b>	<b>65 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0017JC-TS..... - DUGNY Maurice Thorez Contrôle d'accès - 0 logements	65 518,86	0,00	60 000,00	5 518,86	0,00	60 000,00	65 518,86	0,00	60 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0017JC-TS.....</b>	<b>65 518,86</b>	<b>0,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>5 518,86</b>	<b>0,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>65 518,86</b>	<b>0,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0017JTC..... - TA-Dugny-Maurice Thorez-Rempl complet ascenseur - 0 logements	80 385,20	80 300,00	70 000,00	-69 914,80	80 300,00	70 000,00	80 385,20	80 300,00	70 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0017JTC.....</b>	<b>80 385,20</b>	<b>80 300,00</b>	<b>70 000,00</b>	<b>-69 914,80</b>	<b>80 300,00</b>	<b>70 000,00</b>	<b>80 385,20</b>	<b>80 300,00</b>	<b>70 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0018JTC..... - C-STAINS-A.Lurçat- Installation 4 barrières - 0 logements	50 050,00	0,00	50 000,00	50,00	0,00	50 000,00	50 050,00	0,00	50 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0018JTC.....</b>	<b>50 050,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>50 050,00</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0020JC-PL..... - C - LBM - M Alizard - Remplacement des vannes EV - 0 logements	34 213,82	0,00	0,00	34 213,82	0,00	0,00	34 213,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0020JC-PL.....01 - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0020 - 0 logements	116 788,50	0,00	110 000,00	6 788,50	0,00	110 000,00	116 788,50	0,00	110 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0020JC-PL.....</b>	<b>151 002,32</b>	<b>0,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>41 002,32</b>	<b>0,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>151 002,32</b>	<b>0,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0020LC - TC..... - C-LE BLANC MESNIL M.Alizard-Rest Parking - 0 logements	230 112,22	0,00	230 000,00	112,22	0,00	230 000,00	230 112,22	0,00	230 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0020LC - TC....</b>	<b>230 112,22</b>	<b>0,00</b>	<b>230 000,00</b>	<b>112,22</b>	<b>0,00</b>	<b>230 000,00</b>	<b>230 112,22</b>	<b>0,00</b>	<b>230 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0024JC-TS..... - C - MONTFERMEIL Anatole France -Creation portail - 0 logements	13 244,00	13 240,00	0,00	4,00	13 240,00	0,00	13 244,00	13 240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0024JC-TS.....</b>	<b>13 244,00</b>	<b>13 240,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4,00</b>	<b>13 240,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 244,00</b>	<b>13 240,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Prévisions saisies	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0032JRH - TC.... - TC. REHAB - VLT- V Hugo - 0 logements	2 838 878,62	1 228 558,00	1 385 412,31	224 908,31	1 228 558,00	1 385 412,31	2 838 878,62	1 228 558,00	1 385 412,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0032JRH - TC...</b>	<b>2 838 878,62</b>	<b>1 228 558,00</b>	<b>1 385 412,31</b>	<b>224 908,31</b>	<b>1 228 558,00</b>	<b>1 385 412,31</b>	<b>2 838 878,62</b>	<b>1 228 558,00</b>	<b>1 385 412,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0036JC - TC.... - C-VILLETANEUSE M.Grandcoing - 0 logements	499 299,97	0,00	0,00	499 299,97	0,00	0,00	499 299,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0036JC - TC....</b>	<b>499 299,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>499 299,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>499 299,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0036LC - TC..... - C-VILLETANEUSE M.Grandcoing Création abri contener - 0 logem	143 317,86	0,00	140 000,00	3 317,86	0,00	140 000,00	143 317,86	0,00	140 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0036LC - TC....</b>	<b>143 317,86</b>	<b>0,00</b>	<b>140 000,00</b>	<b>3 317,86</b>	<b>0,00</b>	<b>140 000,00</b>	<b>143 317,86</b>	<b>0,00</b>	<b>140 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0040JCN-TNS.... - CN - EPINAY - Ilot Gendarmerie - 11 logements	1 338 844,17	846 015,00	342 054,56	150 774,61	846 015,00	342 054,56	1 338 844,17	846 015,00	342 054,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0040JCN-TNS....01 - TB - EPINAY - Ilot Gendarmerie - 0 logements	32 668,28	131 770,00	0,00	-99 101,72	131 770,00	0,00	32 668,28	131 770,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0040JCN-TNS....03 - COM - EPINAY - Ilot Gendarmerie - 0 logements	1 668 379,41	531 485,00	619 483,98	517 410,43	531 485,00	619 483,98	1 668 379,41	531 485,00	619 483,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0040JCN-TNS....</b>	<b>3 039 891,86</b>	<b>1 509 270,00</b>	<b>961 538,54</b>	<b>569 083,32</b>	<b>1 509 270,00</b>	<b>961 538,54</b>	<b>3 039 891,86</b>	<b>1 509 270,00</b>	<b>961 538,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0040JRH-TNS.... - PK - EPINAY - Ilot Gendarmerie SILO OPH93 - 0 logements	494 311,57	0,00	810 058,34	-315 746,77	0,00	810 058,34	494 311,57	0,00	810 058,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0040JRH-TNS....</b>	<b>494 311,57</b>	<b>0,00</b>	<b>810 058,34</b>	<b>-315 746,77</b>	<b>0,00</b>	<b>810 058,34</b>	<b>494 311,57</b>	<b>0,00</b>	<b>810 058,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0043JC - TC..... - C- PANTIN - Duclos - Refection étanchéité - 0 logements	57 408,45	0,00	0,00	57 408,45	0,00	0,00	57 408,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0043JC - TC....</b>	<b>57 408,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>57 408,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>57 408,</b>							

Dates	LIBELLES NOM DU PROGRAMME et Nombre de logements	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEM.OBTENUS		REALISATIONS			RESTES A REALISER				
		Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabil.	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabil.	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
	1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
	0043JC-PL..... - TA-PANTIN-J. DUCLOS-RENOV ASCENSEUR - 0 logements	179 958,40	179 900,00	50 000,00	-49 941,60	179 900,00	50 000,00	179 958,40	179 900,00	50 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0043JC-PL.....</b>	<b>179 958,40</b>	<b>179 900,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>-49 941,60</b>	<b>179 900,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>179 958,40</b>	<b>179 900,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0043JC-TS..... - Jacques Duclos Remplacement des éclairages PC - 0 logements	13 332,00	13 330,00	0,00	2,00	13 330,00	0,00	13 332,00	13 330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0043JC-TS.....</b>	<b>13 332,00</b>	<b>13 330,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,00</b>	<b>13 330,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13 332,00</b>	<b>13 330,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0044JC - TC.... - LA COURNEUVE - Péri / Vaillant - Vidéo Protection - 0 logements	132 623,02	0,00	121 000,00	11 623,02	0,00	121 000,00	132 623,02	0,00	121 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0044JC - TC....</b>	<b>132 623,02</b>	<b>0,00</b>	<b>121 000,00</b>	<b>11 623,02</b>	<b>0,00</b>	<b>121 000,00</b>	<b>132 623,02</b>	<b>0,00</b>	<b>121 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0044JC..... - TC.C-SAINT-OUEN-Péri Vaillant-Etanchéité - 0 logements	257 551,76	0,00	213 000,00	44 551,76	0,00	213 000,00	257 551,76	0,00	213 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0044JC.....</b>	<b>257 551,76</b>	<b>0,00</b>	<b>213 000,00</b>	<b>44 551,76</b>	<b>0,00</b>	<b>213 000,00</b>	<b>257 551,76</b>	<b>0,00</b>	<b>213 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0044JC-PL..... - TA-St Ouen-Péri-Vaillant-Remp armoires, VF, colonn - 0 logements	514 867,65	120 970,00	400 000,00	-6 102,35	120 970,00	400 000,00	514 867,65	120 970,00	400 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0044JC-PL.....</b>	<b>514 867,65</b>	<b>120 970,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>-6 102,35</b>	<b>120 970,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>514 867,65</b>	<b>120 970,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0045JC-PL.....01 - TA - DUGNY- L'Eguiller - Bornes rétractables - 0 logements	24 879,54	24 870,00	0,00	9,54	24 870,00	0,00	24 879,54	24 870,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0045JC-PL.....</b>	<b>24 879,54</b>	<b>24 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9,54</b>	<b>24 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24 879,54</b>	<b>24 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0046JC - TC.... - TC-C-DUGNY-Paul Langevin-Ravalement façades - 0 logements	4 949 025,66	4 345 161,00	100 000,00	503 864,66	4 345 161,00	100 000,00	4 949 025,66	4 345 161,00	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0046JC - TC.....02 - Cité Paul Langevin - Remp menuiseries ext - 0 logements	1 465 786,35	1 255 743,00	210 000,00	43,35	1 255 743,00	210 000,00	1 465 786,35	1 255 743,00	210 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0046JC - TC.....03 - Cité Paul Langevin - DUGNY - Etanchéité - 0 logements	1 360 356,98	792 639,00	200 000,00	367 717,98	792 639,00	200 000,00	1 360 356,98	792 639,00	200 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0046JC - TC....</b>	<b>7 775 168,99</b>	<b>6 393 543,00</b>	<b>510 000,00</b>	<b>871 625,99</b>	<b>6 393 543,00</b>	<b>510 000,00</b>	<b>7 775 168,99</b>	<b>6 393 543,00</b>	<b>510 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0046JC-PL..... - TA - DUGNY - VMC Langevin -RH thermique - 0 logements	1 266 964,03	340 990,00	225 000,00	700 974,03	340 990,00	225 000,00	1 266 964,03	340 990,00	225 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0046JC-PL.....</b>	<b>1 266 964,03</b>	<b>340 990,00</b>	<b>225 000,00</b>	<b>700 974,03</b>	<b>340 990,00</b>	<b>225 000,00</b>	<b>1 266 964,03</b>	<b>340 990,00</b>	<b>225 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0046JREHA..... - RESID - DUGNY - Paul Langevin - 0 logements	2 700 300,24	0,00	0,00	3 391 515,00	0,00	0,00	2 700 300,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0046JREHA.....</b>	<b>2 700 300,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 391 515,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 700 300,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0049JC-2022..... - TA VIDEO PROTECTION - 0 logements	22 568,96	0,00	21 000,00	1 568,96	0,00	21 000,00	22 568,96	0,00	21 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0049JC-2022.....</b>	<b>22 568,96</b>	<b>0,00</b>	<b>21 000,00</b>	<b>1 568,96</b>	<b>0,00</b>	<b>21 000,00</b>	<b>22 568,96</b>	<b>0,00</b>	<b>21 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0052JC-2022..... - C-SAINT OUEN Pasteur -Etancheite Parking - 0 logements	79 014,87	0,00	79 000,00	14,87	0,00	79 000,00	79 014,87	0,00	79 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0052JC-2022.....</b>	<b>79 014,87</b>	<b>0,00</b>	<b>79 000,00</b>	<b>14,87</b>	<b>0,00</b>	<b>79 000,00</b>	<b>79 014,87</b>	<b>0,00</b>	<b>79 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0068JC-2023..... - C-Remplacement des portes parkings - 0 logements	35 205,06	0,00	0,00	35 205,06	0,00	0,00	35 205,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0068JC-2023.....</b>	<b>35 205,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 205,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 205,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0068JRH-TNS..... - RH - PIERREFITTE - Boris vian - 0 logements	3 580 020,09	1 674 000,00	1 481 187,63	424 832,46	1 674 000,00	1 481 187,63	3 580 020,09	1 674 000,00	1 481 187,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0068JRH-TNS.....01 - RS- PIERREFITTE - Boris Vian - 0 logements	1 014 657,11	0,00	618 714,83	395 942,28	0,00	618 714,83	1 014 657,11	0,00	618 714,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0068JRH-TNS.....</b>	<b>4 594 677,20</b>	<b>1 674 000,00</b>	<b>2 099 902,46</b>	<b>820 774,74</b>	<b>1 674 000,00</b>	<b>2 099 902,46</b>	<b>4 594 677,20</b>	<b>1 674 000,00</b>	<b>2 099 902,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0076JC - TC.... - C-AULANY S/BOIS - RPA Les Cèdres - Remp Asc - 0 logements	17 661,06	0,00	0,00	17 661,06	0,00	0,00	17 661,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0076JC - TC....</b>	<b>17 661,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 661,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 661,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0087JC-PL..... - TC - C - STAINS- Ilot Carnot - Rempl menuis ext - 0 logements	881 411,33	125 700,00	740 232,49	15 478,84	125 700,00	740 232,49	881 411,33	125 700,00	740 232,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0087JC-PL.....01 - STAINS - Ilot Carnot - Création gardes corps - 0 logements	62 841,91	175,00	62 667,00	-0,09	175,00	62 667,00	62 841,91	175,00	62 667,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0087JC-PL.....</b>	<b>944 253,24</b>	<b>125 875,00</b>	<b>802 899,49</b>	<b>15 478,75</b>	<b>125 875,00</b>	<b>802 899,49</b>	<b>944 253,24</b>	<b>125 875,00</b>	<b>802 899,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0088JC - TC.... - C-MONTFERMEIL-Bd Hardy - 2 barrières levantes - 0 logements	25 025,00	0,00	25 000,00	25,00	0,00	25 000,00	25 025,00	0,00	25 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0088JC - TC....</b>	<b>25 025,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 000,00</b>	<b>25,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 000,00</b>	<b>25 025,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0088JRH2013..... - C-MONTFERMEIL- Vidéo protection parking - 0 logements	26 193,20	26 190,00	0,00	3,20	26 190,00	0,00	26 193,20	26 190,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0088JRH2013.....</b>	<b>26 193,20</b>	<b>26 190,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3,20</b>	<b>26 190,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26 193,20</b>	<b>26 190,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0094LC-TNS..... - C-BOBIGNY G.DIMITROV PRIV ET HOMOG JP - 0 logements	37 275,32	0,00	0,00	37 275,32	0,00	0,00	37 275,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0094LC-TNS.....</b>	<b>37 275,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 275,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>37 275,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0101JC-PL..... - Bosquets - 135 Cézanne - Création local encombrant - 0 logements	18 424,00	18 420,00	0,00	4,00	18 420,00	0,00	18 424,00	18 420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0101JC-PL.....</b>	<b>18 424,00</b>	<b>18 420,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4,00</b>	<b>18 420,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 424,00</b>	<b>18 420,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0105JC-2022..... - TA Renovation Chaufferie - 0 logements	538 895,84	0,00	0,00	538 895,84	0,00	0,00	538 895,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0105JC-2022.....</b>	<b>538 895,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>538 895,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>538 895,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0109JCN..... - TC - CN - MONTMERMEIL - Utrillo - 0 logements	8 367 917,95	7 507 664,00	1 534 539,85	-674 285,90	7 507 664,00	1 534 539,85	8 367 917,95	7 507 664,00	1 534 539,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0109JCN.....01 - TB-Montfermeil-Jardin Utrillo-109-Lgts - 0 logements	717 148,29	0,00	0,00	717 148,29	0,00	0,00	717 148,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0109JCN.....</b>	<b>9 085 066,24</b>	<b>7 507 664,00</b>	<b>1 534 539,85</b>	<b>42 862,39</b>	<b>7 507 664,00</b>	<b>1 534 539,85</b>	<b>9 085 066,24</b>	<b>7 507 664,00</b>	<b>1 534 539,85</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0112JC-2023..... - Remplacement de réseaux défectueux - 0 logements	55 454,30	0,00	0,00	55 454,30	0,00	0,00	55 454,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0112JC-2023.....</b>	<b>55 454,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>55 454,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,</b>								

Dates	LIBELLES NOM DU PROGRAMME et Nombre de logements	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEM.OBTENUS		REALISATIONS			RESTES A REALISER				
		Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabil.	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabil.	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
	1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0113JC.....</b>	<b>169 312,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>169 312,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>169 312,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0114JC - TC..... - TA-DUGNY-Le Moulin - Installation 5 barrières - 0 logements	64 268,65	14 260,00	50 000,00	8,65	14 260,00	50 000,00	64 268,65	14 260,00	50 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0114JC - TC....</b>	<b>64 268,65</b>	<b>14 260,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>8,65</b>	<b>14 260,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>64 268,65</b>	<b>14 260,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0116JC - TC..... - C - LES LILAS - LES SENTES Remp portes palières - 0 logements	933 626,48	0,00	130 000,00	803 626,48	0,00	130 000,00	933 626,48	0,00	130 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0116JC - TC.....01 - C-LES LILAS - Les Sentes - Création VMC - 0 logements	240 422,98	0,00	230 000,00	10 422,98	0,00	230 000,00	240 422,98	0,00	230 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0116JC - TC....</b>	<b>1 174 049,46</b>	<b>0,00</b>	<b>360 000,00</b>	<b>814 049,46</b>	<b>0,00</b>	<b>360 000,00</b>	<b>1 174 049,46</b>	<b>0,00</b>	<b>360 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0116JC-PL..... - LES LILAS-Les Sentes- Etanchéité vegetal c. com. - 0 logements	330 363,97	380 000,00	0,00	-49 636,03	380 000,00	0,00	330 363,97	380 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0116JC-PL.....</b>	<b>330 363,97</b>	<b>380 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-49 636,03</b>	<b>380 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>330 363,97</b>	<b>380 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0116JPLRH..... - TC - RS - LES LILAS - LES SENTES - 0 logements	3 782 026,10	0,00	1 370 395,81	2 411 630,29	0,00	1 370 395,81	3 782 026,10	0,00	1 370 395,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0116JPLRH.....</b>	<b>3 782 026,10</b>	<b>0,00</b>	<b>1 370 395,81</b>	<b>2 411 630,29</b>	<b>0,00</b>	<b>1 370 395,81</b>	<b>3 782 026,10</b>	<b>0,00</b>	<b>1 370 395,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0116JRH - TC.... - TC - RH - LES LILAS - LES SENTES - 0 logements	5 927 811,24	2 000 000,00	863 904,87	3 063 906,37	2 000 000,00	863 904,87	5 927 811,24	2 000 000,00	863 904,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0116JRH - TC...</b>	<b>5 927 811,24</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>863 904,87</b>	<b>3 063 906,37</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>863 904,87</b>	<b>5 927 811,24</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>863 904,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0116LC - TC.... - C- LILAS-SENTES-Bornes Hydrauliques - 0 logements	39 215,00	0,00	0,00	39 215,00	0,00	0,00	39 215,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0116LC - TC....</b>	<b>39 215,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39 215,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39 215,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0121JC-2023.... - Remplacement contrôle d'accès - 0 logements	48 918,75	0,00	0,00	48 918,75	0,00	0,00	48 918,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0121JC-2023....</b>	<b>48 918,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48 918,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48 918,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0121JPLRH..... - RS - NEUILLY S/M - HLM Allée Artois-90 lgts - 0 logements	798 369,99	0,00	402 504,00	395 865,99	0,00	402 504,00	798 369,99	0,00	402 504,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0121JPLRH.....</b>	<b>798 369,99</b>	<b>0,00</b>	<b>402 504,00</b>	<b>395 865,99</b>	<b>0,00</b>	<b>402 504,00</b>	<b>798 369,99</b>	<b>0,00</b>	<b>402 504,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0124JCN..... - TC.CN - Noisy Le Sec-Pierre Feuillère - 0 logements	8 376 936,54	6 379 171,00	1 053 946,00	943 819,54	6 379 171,00	1 053 946,00	8 376 936,54	6 379 171,00	1 053 946,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0124JCN.....01 - TC.TB - NOISY LE SEC - P. Feuillère 2 CN - 0 logements	12 150,50	0,00	0,00	12 150,50	0,00	0,00	12 150,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0124JCN.....</b>	<b>8 389 087,04</b>	<b>6 379 171,00</b>	<b>1 053 946,00</b>	<b>955 970,04</b>	<b>6 379 171,00</b>	<b>1 053 946,00</b>	<b>8 389 087,04</b>	<b>6 379 171,00</b>	<b>1 053 946,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0124JC-PL.....01 - Cité P.Feuillère - NLS - Etanchéité Toiture - 0 logements	65 302,84	65 300,00	0,00	2,84	65 300,00	0,00	65 302,84	65 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0124JC-PL.....</b>	<b>65 302,84</b>	<b>65 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,84</b>	<b>65 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>65 302,84</b>	<b>65 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0124JC-TS..... - C-NLS-P.Feuillère - Controle accès 7 barrières - 0 logements	101 094,33	0,00	90 000,00	11 094,33	0,00	90 000,00	101 094,33	0,00	90 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0124JC-TS.....</b>	<b>101 094,33</b>	<b>0,00</b>	<b>90 000,00</b>	<b>11 094,33</b>	<b>0,00</b>	<b>90 000,00</b>	<b>101 094,33</b>	<b>0,00</b>	<b>90 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0129JC - TC..... - C-PANTIN - PONT DE PIERRE Renov 12 Asc - 0 logements	1 428 757,44	0,00	500 000,00	928 757,44	0,00	500 000,00	1 428 757,44	0,00	500 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0129JC - TC....</b>	<b>1 428 757,44</b>	<b>0,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>928 757,44</b>	<b>0,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>1 428 757,44</b>	<b>0,00</b>	<b>500 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0129JC-2023.... - RC PMT-Sécurité Contrôle d'accès et portail parkin - 0 logements	38 732,76	0,00	0,00	38 732,76	0,00	0,00	38 732,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0129JC-2023....</b>	<b>38 732,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 732,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 732,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0132JCN-TNS.... - CN - PAVILLONS S/BOIS - Canal collectif-Indiv. - 0 logements	2 995 859,27	1 824 996,70	958 379,58	212 482,99	1 824 996,70	958 379,58	2 995 859,27	1 824 996,70	958 379,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0132JCN-TNS.....01 - CN-PAVILLONS S/B-Canal coll-32 logts coll - 0 logements	5 257 988,34	2 822 930,39	1 580 663,35	854 394,60	2 822 930,39	1 580 663,35	5 257 988,34	2 822 930,39	1 580 663,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0132JCN-TNS.....02 - CN-PAVILLONS S/BOIS-Canal collectifs-Maisons super - 0 log	2 829 422,63	3 077 853,91	843 503,44	-1 091 934,72	3 077 853,91	843 503,44	2 829 422,63	3 077 853,91	843 503,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0132JCN-TNS.....03 - TC.TB - PAVILLONS S/BOIS - Canal collectif - 0 logements	1 112 447,36	1 377 788,00	0,00	-265 340,64	1 377 788,00	0,00	1 112 447,36	1 377 788,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0132JCN-TNS....</b>	<b>12 195 717,60</b>	<b>9 103 569,00</b>	<b>3 382 546,37</b>	<b>-290 397,77</b>	<b>9 103 569,00</b>	<b>3 382 546,37</b>	<b>12 195 717,60</b>	<b>9 103 569,00</b>	<b>3 382 546,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0133JC-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0133 - 0 logements	203 966,41	28 800,00	200 000,00	-24 833,59	28 800,00	200 000,00	203 966,41	28 800,00	200 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0133JC-PL.....02 - Henri Sellier Remplacement des trappes passe-paque - 0 logem	16 329,85	0,00	0,00	16 329,85	0,00	0,00	16 329,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0133JC-PL.....</b>	<b>220 296,26</b>	<b>28 800,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>-8 503,74</b>	<b>28 800,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>220 296,26</b>	<b>28 800,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0134JC - TC.... - Les Auteurs Remplacement des trappes - 0 logements	16 772,13	0,00	0,00	16 772,13	0,00	0,00	16 772,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0134JC - TC....</b>	<b>16 772,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 772,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 772,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0134JC-PL..... - TA-PANTIN-Les Auteurs- Amélioration ventilation - 0 logements	727 912,78	0,00	0,00	727 912,78	29 900,00	0,00	727 912,78	29 900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0134JC-PL.....</b>	<b>727 912,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>727 912,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>727 912,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0137JC - TC.... - TC- C- RSB - Pré gentil - refect acces hall - 0 logements	394 168,76	0,00	300 000,00	94 168,76	0,00	300 000,00	394 168,76	0,00	300 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0137JC - TC.....01 - Cité Pré Gentil - Pose Stores toile - 0 logements	104 620,81	4 621,00	100 000,00	-0,19	4 621,00	100 000,00	104 620,81	4 621,00	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0137JC - TC....</b>	<b>498 789,57</b>	<b>4 621,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>94 168,57</b>	<b>4 621,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>498 789,57</b>	<b>4 621,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0137JC-TNS..... - C - RSB - Le Pré gentil - Réa coeur îlot rhin - 0 logements	186 798,91	0,00	0,00	186 798,91	0,00	0,00	186 798,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0137JC-TNS.....01 - C - RSB - Le Pré gentil - Mise en conf chauff - 0 logements	71 393,62	0,00	0,00	71 393,62	0,00	0,00	71 393,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0137JC-TNS.....02 - C - ROSNY - PRE GENTIL - Rempl 8 asc -20 Rhin - 0 logement	923 486,30	0,00	225 000,00	698 486,30	0,00	225 000,00	923 486,30	0,00	225 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0137JC-TNS.....03 - TC.C-ROSNY S/BOIS-Pré Gentil-Rempl chauffe bain - 0 logem	271 089,64	0,00	0,00	271 089,64	0,00	0,00	271 089,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0137JC-TNS.....</b>	<b>1 452 768,47</b>	<b>0,00</b>	<b>225 000,00</b>	<b>1 227 768,47</b>	<b>0,00</b>	<b>225 000,00</b>	<b>1 452 768,47</b>	<b></b>						



Dates	LIBELLES NOM DU PROGRAMME et Nombre de logements	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEM.OBTENUS		REALISATIONS			RESTES A REALISER				
		Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabil.	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabil.	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
	1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0138JC - TC....</b>	<b>777 728,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>777 728,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>777 728,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0139JC-2020....01 - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0223 - 0 logements	194 084,91	0,00	0,00	194 084,91	0,00	0,00	194 084,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0139JC-2020....</b>	<b>194 084,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>194 084,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>194 084,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0139JC-PL..... - Cité Jardins - Remp clôtures Tranche 2 - 0 logements	1 195 327,01	999 450,00	200 000,00	-4 122,99	999 450,00	200 000,00	1 195 327,01	999 450,00	200 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0139JC-PL.....</b>	<b>1 195 327,01</b>	<b>999 450,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>-4 122,99</b>	<b>999 450,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>1 195 327,01</b>	<b>999 450,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0139JC-TNS.....02 - Stalingrad-Remplacement portes resseres - 0 logements	177 885,34	0,00	100 000,00	77 885,34	0,00	100 000,00	177 885,34	0,00	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0139JC-TNS.....</b>	<b>177 885,34</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>77 885,34</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>177 885,34</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0139JC-TS..... - CJ-Paul Vaillant Couturier-Rénov chaufferie 79 cd - 0 logements	176 498,28	0,00	173 000,00	3 498,28	0,00	173 000,00	176 498,28	0,00	173 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0139JC-TS.....01 - CJ-Paul Vaillant Couturier-Amélioration ventilatio - 0 logements	175 758,84	0,00	165 000,00	10 758,84	0,00	165 000,00	175 758,84	0,00	165 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0139JC-TS.....</b>	<b>352 257,12</b>	<b>0,00</b>	<b>338 000,00</b>	<b>14 257,12</b>	<b>0,00</b>	<b>338 000,00</b>	<b>352 257,12</b>	<b>0,00</b>	<b>338 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0139JPLRH..... - TC.RH - STAINS- CJ - Coll T6 - 0 logements	9 054 566,35	0,00	1 429 305,76	7 625 260,59	0,00	1 429 305,76	9 054 566,35	0,00	1 429 305,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0139JPLRH.....</b>	<b>9 054 566,35</b>	<b>0,00</b>	<b>1 429 305,76</b>	<b>7 625 260,59</b>	<b>0,00</b>	<b>1 429 305,76</b>	<b>9 054 566,35</b>	<b>0,00</b>	<b>1 429 305,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0139JRH-TNS.... - RH - STAINS- CJ - Coll T4 - 0 logements	15 443 762,00	4 512 000,00	8 879 203,74	2 052 558,26	4 512 000,00	8 879 203,74	15 443 762,00	4 512 000,00	8 879 203,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0139JRH-TNS....01 - TC.RS - STAINS - CJ Coeurs d'ilot - 0 logements	1 595 010,34	0,00	1 102 774,26	492 236,08	0,00	1 102 774,26	1 595 010,34	0,00	1 102 774,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0139JRH-TNS....02 - TC.RH - STAINS- CJ - Ind T4 - 0 logements	6 889 078,07	2 620 000,00	1 950 501,60	2 318 576,47	2 620 000,00	1 950 501,60	6 889 078,07	2 620 000,00	1 950 501,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0139JRH-TNS....</b>	<b>23 927 850,41</b>	<b>7 132 000,00</b>	<b>11 932 479,60</b>	<b>4 863 370,81</b>	<b>7 132 000,00</b>	<b>11 932 479,60</b>	<b>23 927 850,41</b>	<b>7 132 000,00</b>	<b>11 932 479,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0140JC - TC.... - Nexon Agrandissement de 3 locaux VO - 0 logements	109 970,04	0,00	0,00	109 970,04	0,00	0,00	109 970,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0140JC - TC....</b>	<b>109 970,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>109 970,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>109 970,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0140JC-2022.... - C- Stains - Interphonie - 0 logements	25 861,64	0,00	0,00	25 861,64	0,00	0,00	25 861,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0140JC-2022....</b>	<b>25 861,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 861,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 861,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0140JC-2023.... - RC Agrandissement 3 Locaux Vo - 0 logements	1 301,87	0,00	0,00	1 301,87	0,00	0,00	1 301,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0140JC-2023....01 - RC-INTERPHONIE - 0 logements	14 162,50	0,00	0,00	14 162,50	0,00	0,00	14 162,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0140JC-2023....</b>	<b>15 464,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 464,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 464,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0140JC-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0140 - 0 logements	69 719,69	0,00	60 000,00	9 719,69	0,00	60 000,00	69 719,69	0,00	60 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0140JC-PL.....</b>	<b>69 719,69</b>	<b>0,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>9 719,69</b>	<b>0,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>69 719,69</b>	<b>0,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0141JC - TC.... - Le Paradis Remplacement pieds de colonnes chutes - 0 logements	40 041,25	40 040,00	0,00	1,25	40 040,00	0,00	40 041,25	40 040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0141JC - TC....</b>	<b>40 041,25</b>	<b>40 040,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,25</b>	<b>40 040,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40 041,25</b>	<b>40 040,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0141JC-2013.... - Paradis - Aménagement mobilier gestion containers - 0 logements	45 934,35	45 930,00	0,00	4,35	45 930,00	0,00	45 934,35	45 930,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0141JC-2013....</b>	<b>45 934,35</b>	<b>45 930,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4,35</b>	<b>45 930,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45 934,35</b>	<b>45 930,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0141JC-2022.... - TA VIDEO PROTECTION - 0 logements	33 853,45	0,00	30 000,00	3 853,45	0,00	30 000,00	33 853,45	0,00	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0141JC-2022....</b>	<b>33 853,45</b>	<b>0,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>3 853,45</b>	<b>0,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>33 853,45</b>	<b>0,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0141JC-PL..... - TC.C - STAINS - Paradis - Instal solaire ecs - 0 logements	330 586,27	77 100,00	129 912,00	123 574,27	77 100,00	129 912,00	330 586,27	77 100,00	129 912,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0141JC-PL.....</b>	<b>330 586,27</b>	<b>77 100,00</b>	<b>129 912,00</b>	<b>123 574,27</b>	<b>77 100,00</b>	<b>129 912,00</b>	<b>330 586,27</b>	<b>77 100,00</b>	<b>129 912,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0141LC-TNS..... - C-STAINS Le Paradis Rempl Escaliers Exterieur - 0 logements	71 596,80	0,00	0,00	71 596,80	0,00	0,00	71 596,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0141LC-TNS.....</b>	<b>71 596,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>71 596,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>71 596,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0143JC - TC.... - C-STAINS Square Beranger remp Asc - 0 logements	241 835,01	125 830,00	200 000,00	-83 994,99	125 830,00	200 000,00	241 835,01	125 830,00	200 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0143JC - TC....01 - C-STAINS-P.Verlaine-Création Aire de jeux - 0 logements	49 993,23	0,00	45 000,00	4 993,23	0,00	45 000,00	49 993,23	0,00	45 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0143JC - TC....</b>	<b>291 828,24</b>	<b>125 830,00</b>	<b>245 000,00</b>	<b>-79 001,76</b>	<b>125 830,00</b>	<b>245 000,00</b>	<b>291 828,24</b>	<b>125 830,00</b>	<b>245 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0143JC-2013.... - STAINS - Max Jacob - Amélioration de ventilation - 0 logements	35 362,89	0,00	0,00	35 362,89	0,00	0,00	35 362,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0143JC-2013....</b>	<b>35 362,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 362,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35 362,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0143JC-2020.... - C-Francis CARCO- Video protection parking - 0 logements	12 706,10	0,00	0,00	12 706,10	0,00	0,00	12 706,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0143JC-2020....01 - Francis Carco - Refection Parties Communes - 0 logements	191 876,69	0,00	0,00	191 876,69	0,00	0,00	191 876,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0143JC-2020....</b>	<b>204 582,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>204 582,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>204 582,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0143JCN-TC.....02 - TC.CN - STAINS - Square Molière logt hand - 0 logements	1 255 140,65	1 208 251,00	104 999,91	-58 110,26	1 208 251,00	104 999,91	1 255 140,65	1 208 251,00	104 999,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0143JCN-TC.....</b>	<b>1 255 140,65</b>	<b>1 208 251,00</b>	<b>104 999,91</b>	<b>-58 110,26</b>	<b>1 208 251,00</b>	<b>104 999,91</b>	<b>1 255 140,65</b>	<b>1 208 251,00</b>	<b>104 999,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0143JC-PL.....03 - Square Molière Remplacement des accès portes caves - 0 logerr	26 000,00	0,00	0,00	26 000,00	0,00	0,00	26 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0143JC-PL.....04 - Paul Verlaine Remplacement des accès portes caves - 0 logeme	45 630,29	0,00	0,00	45 630,29	0,00	0,00	45 630,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0143JC-PL.....05 - Max Jacob Création caniveau evacuation 2-16 Lamart - 0 logeme	6 710,00	0,00	0,00	6 710,00	0,00	0,00	6 710,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0143JC-PL.....06 - Claudel Nerval Carcot Peinture des Parties commune - 0 logeme	14 502,40	0,00	0,00	14 502,40	0,00	0,00	14 502,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0143JC-PL.....07 - TA-Divers cités - Rénovation sous stations - 0 logements	994 555,11	0,00	0,00	994 555,11	0,00	0,00	994 555,11	0,00	0,00	0,00				





Dates	LIBELLES NOM DU PROGRAMME et Nombre de logements	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEM.OBTENUS		REALISATIONS			RESTES A REALISER				
		Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabil.	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabil.	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
	1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
	0195JCN.....01 - TC.TB - STAINS - Marcel Andréas CN - 0 logements	832 660,22	1 122 059,00	0,00	-289 398,78	1 122 059,00	0,00	832 660,22	1 122 059,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0195JCN.....</b>	<b>11 941 410,12</b>	<b>8 460 385,00</b>	<b>3 492 569,76</b>	<b>-11 544,64</b>	<b>8 460 385,00</b>	<b>3 492 569,76</b>	<b>11 941 410,12</b>	<b>8 460 385,00</b>	<b>3 492 569,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0198JCN-TC..... - TER - PIERREFITTE - ILOT BRIAIS - 0 logements	322 817,00	343 268,00	240 289,20	-260 740,20	343 268,00	240 289,20	322 817,00	343 268,00	240 289,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0198JCN-TC.....01 - TC.CN - PIERREFITTE - VEFA Ilot briais - 0 logements	1 351 536,87	638 242,00	322 480,77	390 814,10	638 242,00	322 480,77	1 351 536,87	638 242,00	322 480,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0198JCN-TC.....</b>	<b>1 674 353,87</b>	<b>981 510,00</b>	<b>562 769,97</b>	<b>130 073,90</b>	<b>981 510,00</b>	<b>562 769,97</b>	<b>1 674 353,87</b>	<b>981 510,00</b>	<b>562 769,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0201JCN..... - TC - CN - STAINS - Les terrasses - 0 logements	7 947 339,10	6 240 211,00	1 742 720,21	-35 592,11	6 240 211,00	1 742 720,21	7 947 339,10	6 240 211,00	1 742 720,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0201JCN.....01 - TC.TB-STAINS-Les Terrasses - 0 logements	902 852,19	0,00	112 649,00	790 203,19	0,00	112 649,00	902 852,19	0,00	112 649,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0201JCN.....</b>	<b>8 850 191,29</b>	<b>6 240 211,00</b>	<b>1 855 369,21</b>	<b>754 611,08</b>	<b>6 240 211,00</b>	<b>1 855 369,21</b>	<b>8 850 191,29</b>	<b>6 240 211,00</b>	<b>1 855 369,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0204JC..... - C-STAINS-Georges Sand-Video Protec Parking - 0 logements	8 129,83	0,00	0,00	8 129,83	0,00	0,00	8 129,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0204JC.....</b>	<b>8 129,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 129,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 129,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0204JCN..... - TC - TB - CN - STAINS - George Sand - 0 logements	12 463,77	1 140 620,00	0,00	-1 128 156,23	1 140 620,00	0,00	12 463,77	1 140 620,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0204JCN.....01 - TC.CN- STAINS - CSL - Georges Sand/ Ilot ME - 0 logements	10 893 708,10	6 059 716,00	3 285 922,59	1 548 069,51	6 059 716,00	3 285 922,59	10 893 708,10	6 059 716,00	3 285 922,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0204JCN.....</b>	<b>10 906 171,87</b>	<b>7 200 336,00</b>	<b>3 285 922,59</b>	<b>419 913,28</b>	<b>7 200 336,00</b>	<b>3 285 922,59</b>	<b>10 906 171,87</b>	<b>7 200 336,00</b>	<b>3 285 922,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0204JC-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0204 - 0 logements	233 819,57	0,00	0,00	233 819,57	0,00	0,00	233 819,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0204JC-PL.....</b>	<b>233 819,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>233 819,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>233 819,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0205JC - TC..... - C TA2220523 Assain Horiz EU EV - 0 logements	184 790,08	0,00	0,00	184 790,08	0,00	0,00	184 790,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0205JC - TC.....</b>	<b>184 790,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>184 790,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>184 790,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0205JC.....01 - TA2220521 Rénovation EU Extér - 0 logements	121 230,31	0,00	0,00	121 230,31	0,00	0,00	121 230,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0205JC.....</b>	<b>121 230,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>121 230,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>121 230,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0206JC..... - TA-Stains-Sq P. Valery-Remp portes palières 7 lama - 0 logements	129 560,34	129 000,00	40 000,00	-39 439,66	129 000,00	40 000,00	129 560,34	129 000,00	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0206JC.....</b>	<b>129 560,34</b>	<b>129 000,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>-39 439,66</b>	<b>129 000,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>129 560,34</b>	<b>129 000,00</b>	<b>40 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0208JC-2022..... - C-video protection parking Cité Paul Verlaine - 0 logements	25 534,17	25 000,00	0,00	534,17	25 000,00	0,00	25 534,17	25 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0208JC-2022.....</b>	<b>25 534,17</b>	<b>25 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>534,17</b>	<b>25 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 534,17</b>	<b>25 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0209JC..... - TA2220921 Ventilation sys hyb - 0 logements	63 938,06	165 000,00	0,00	-101 061,94	165 000,00	0,00	63 938,06	165 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0209JC.....</b>	<b>63 938,06</b>	<b>165 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-101 061,94</b>	<b>165 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63 938,06</b>	<b>165 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0210JC..... - TA-STAINS-SQ Molière-Remplacement portes palières - 0 logements	256 828,00	166 800,00	170 000,00	-79 972,00	166 800,00	170 000,00	256 828,00	166 800,00	170 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0210JC.....</b>	<b>256 828,00</b>	<b>166 800,00</b>	<b>170 000,00</b>	<b>-79 972,00</b>	<b>166 800,00</b>	<b>170 000,00</b>	<b>256 828,00</b>	<b>166 800,00</b>	<b>170 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0211JC..... - Création Boxage Parking Cité Charles Peguy - 0 logements	122 321,92	0,00	0,00	122 321,92	0,00	0,00	122 321,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0211JC.....01 - TA2221121 Portail Barrière Lev - 0 logements	24 668,01	0,00	0,00	24 668,01	0,00	0,00	24 668,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0211JC.....</b>	<b>146 989,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>146 989,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>146 989,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0211JC-TNS..... - TA VIDEO PROTECTION - 0 logements	11 284,48	0,00	0,00	11 284,48	0,00	0,00	11 284,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0211JC-TNS.....</b>	<b>11 284,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 284,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 284,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0220JAMELIO..... - RC PMT-Espaces.ext. Protection anti pigeon220a230 - 0 logemer	83 906,81	0,00	0,00	83 906,81	0,00	0,00	83 906,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0220JAMELIO.....</b>	<b>83 906,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>83 906,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>83 906,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0231JCN-TNS..... - CN - STAINS - Jean Ferrat - 33 logements	5 664 111,42	3 603 696,00	872 219,23	1 188 196,19	3 603 696,00	872 219,23	5 664 111,42	3 603 696,00	872 219,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0231JCN-TNS.....01 - TC.TB - STAINS - Square Molière CN - 0 logements	54 369,87	0,00	0,00	54 369,87	0,00	0,00	54 369,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0231JCN-TNS.....</b>	<b>5 718 481,29</b>	<b>3 603 696,00</b>	<b>872 219,23</b>	<b>1 242 566,06</b>	<b>3 603 696,00</b>	<b>872 219,23</b>	<b>5 718 481,29</b>	<b>3 603 696,00</b>	<b>872 219,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0232JAMELIO..... - Bornes Anti Stationnement - 0 logements	17 990,50	0,00	0,00	17 990,50	0,00	0,00	17 990,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0232JAMELIO.....</b>	<b>17 990,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 990,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 990,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0232JCN..... - TC.CN - STAINS - Mandela/Apolinaire D1 Guimier - 0 logements	6 187 172,31	3 839 989,00	977 585,20	1 369 598,11	3 839 989,00	977 585,20	6 187 172,31	3 839 989,00	977 585,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0232JCN.....01 - TC.TB - STAINS - Mandela/Apolinaire C2/D2 - 0 logements	26 530,00	0,00	0,00	26 530,00	0,00	0,00	26 530,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0232JCN.....</b>	<b>6 213 702,31</b>	<b>3 839 989,00</b>	<b>977 585,20</b>	<b>1 396 128,11</b>	<b>3 839 989,00</b>	<b>977 585,20</b>	<b>6 213 702,31</b>	<b>3 839 989,00</b>	<b>977 585,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0300JC-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0300 - 0 logements	44 626,51	44 620,00	0,00	6,51	44 620,00	0,00	44 626,51	44 620,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0300JC-PL.....</b>	<b>44 626,51</b>	<b>44 620,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6,51</b>	<b>44 620,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44 626,51</b>	<b>44 620,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0310JCN-TC..... - TC.CN MONTFERMEIL - S. Valadon - 0 logements	4 763 405,29	4 277 752,00	1 071 477,70	-585 824,41	4 277 752,00	1 071 477,70	4 763 405,29	4 277 752,00	1 071 477,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0310JCN-TC.....01 - TB - MONTFERMEIL - S. VALADON - 0 logements	420 797,60	0,00	0,00	420 797,60	0,00	0,00	420 797,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0310JCN-TC.....</b>	<b>5 184 202,89</b>	<b>4 277 752,00</b>	<b>1 071 477,70</b>	<b>-165 026,81</b>	<b>4 277 752,00</b>	<b>1 071 477,70</b>	<b>5 184 202,89</b>	<b>4 277 752,00</b>	<b>1 071 477,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0311JC-2023..... - SECURISATION BALCON - 0 logements	252 966,00	0,00	0,00	252 966,00	0,00	0,00	252 966,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0311JC-2023.....</b>	<b>252 966,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>252 966,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>252 966,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b> </				

Dates	LIBELLES NOM DU PROGRAMME et Nombre de logements	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEM.OBTENUS		REALISATIONS			RESTES A REALISER				
		Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabil.	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabil.	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
	1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
	0311JCN-TC.....01 - TC.TB-MONTFERMEIL-E. Dégas - 0 logements	81 543,90	397 674,00	0,00	-316 130,10	397 674,00	0,00	81 543,90	397 674,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0311JCN-TC.....</b>	<b>7 189 341,27</b>	<b>5 246 389,00</b>	<b>1 622 374,94</b>	<b>320 577,33</b>	<b>5 246 389,00</b>	<b>1 622 374,94</b>	<b>7 189 341,27</b>	<b>5 246 389,00</b>	<b>1 622 374,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0411JC - TC..... - C - LA COURNEUVE - Tour Leclerc-Inst. chauffage - 0 logements	268 041,53	0,00	260 000,00	8 041,53	0,00	260 000,00	268 041,53	0,00	260 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0411JC - TC.....</b>	<b>268 041,53</b>	<b>0,00</b>	<b>260 000,00</b>	<b>8 041,53</b>	<b>0,00</b>	<b>260 000,00</b>	<b>268 041,53</b>	<b>0,00</b>	<b>260 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0411JC-2022..... - TA VIDEO PROTECTION - 0 logements	15 045,98	0,00	0,00	15 045,98	0,00	0,00	15 045,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0411JC-2022.....</b>	<b>15 045,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 045,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 045,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0412JC..... - C - LA COURNEUVE - Mail de Fontenay - Remp colonnes - 0 logeme	234 171,14	85 850,00	160 000,00	-11 678,86	85 850,00	160 000,00	234 171,14	85 850,00	160 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0412JC.....</b>	<b>234 171,14</b>	<b>85 850,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>-11 678,86</b>	<b>85 850,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>234 171,14</b>	<b>85 850,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0412JC-TNS..... - TA - La Courneuve- Fontenay -26 portes palières asc - 0 logement	259 643,92	259 620,00	100 000,00	-99 976,08	259 620,00	100 000,00	259 643,92	259 620,00	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0412JC-TNS.....</b>	<b>259 643,92</b>	<b>259 620,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>-99 976,08</b>	<b>259 620,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>259 643,92</b>	<b>259 620,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0414JREHA..... - RH - LA COURNEUVE - Musset - 0 logements	531 328,26	0,00	383 236,17	148 092,09	0,00	383 236,17	531 328,26	0,00	383 236,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0414JREHA.....01 - RS - LA COURNEUVE - Musset - 0 logements	351 960,05	0,00	279 999,82	71 960,23	0,00	279 999,82	351 960,05	0,00	279 999,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0414JREHA.....</b>	<b>883 288,31</b>	<b>0,00</b>	<b>663 235,99</b>	<b>220 052,32</b>	<b>0,00</b>	<b>663 235,99</b>	<b>883 288,31</b>	<b>0,00</b>	<b>663 235,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0419JRH - TC..... - TC.EQ - LA COURNEUVE - Braque - Equipement - 0 logements	475 831,01	0,00	66 299,18	409 531,83	0,00	66 299,18	475 831,01	0,00	66 299,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0419JRH - TC...01 - TC.RH - LA COURNEUVE - Braque - 0 logements	3 321 652,39	965 354,00	2 467 558,34	-111 259,95	965 354,00	2 467 558,34	3 321 652,39	965 354,00	2 467 558,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0419JRH - TC....</b>	<b>3 797 483,40</b>	<b>965 354,00</b>	<b>2 533 857,52</b>	<b>298 271,88</b>	<b>965 354,00</b>	<b>2 533 857,52</b>	<b>3 797 483,40</b>	<b>965 354,00</b>	<b>2 533 857,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0420JRH-TNS..... - TC.RH - LA COURNEUVE - Curie - 0 logements	3 607 570,98	1 696 992,00	2 131 984,93	-221 405,95	1 696 992,00	2 131 984,93	3 607 570,98	1 696 992,00	2 131 984,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0420JRH-TNS....</b>	<b>3 607 570,98</b>	<b>1 696 992,00</b>	<b>2 131 984,93</b>	<b>-221 405,95</b>	<b>1 696 992,00</b>	<b>2 131 984,93</b>	<b>3 607 570,98</b>	<b>1 696 992,00</b>	<b>2 131 984,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0428JC..... - TA-LA COURNEUVE-Villon- Aménagement aire de jeux - 0 logemen	37 909,64	7 900,00	30 000,00	9,64	7 900,00	30 000,00	37 909,64	7 900,00	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0428JC.....</b>	<b>37 909,64</b>	<b>7 900,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>9,64</b>	<b>7 900,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>37 909,64</b>	<b>7 900,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0428JC-PL..... - TA-LA COURNEUVE - Villon - Mise en sécurité électr - 0 logements	78 308,57	0,00	75 000,00	3 308,57	0,00	75 000,00	78 308,57	0,00	75 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0428JC-PL.....</b>	<b>78 308,57</b>	<b>0,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>3 308,57</b>	<b>0,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>78 308,57</b>	<b>0,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0438JC - TC..... - C - LA COURNEUVE Creation Local Encombrants - 0 logements	72 976,46	0,00	0,00	72 976,46	0,00	0,00	72 976,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0438JC - TC....</b>	<b>72 976,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>72 976,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>72 976,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0440JC - TC..... - TA - LA COURNEUVE - BEAUFILS - Modif sous station - 0 logeme	2 622,73	0,00	0,00	2 622,73	0,00	0,00	2 622,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0440JC - TC....</b>	<b>2 622,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 622,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 622,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0440JPLRH..... - TC-RS- LA COURNEUVE - Beaufils - 0 logements	236 512,93	0,00	140 689,04	95 823,89	0,00	140 689,04	363 866,04	0,00	140 689,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0440JPLRH.....</b>	<b>236 512,93</b>	<b>0,00</b>	<b>140 689,04</b>	<b>95 823,89</b>	<b>0,00</b>	<b>140 689,04</b>	<b>236 512,93</b>	<b>0,00</b>	<b>140 689,04</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0440JRH - TC..... - TC-RH- LA COURNEUVE - Beaufils - 0 logements	7 617 936,66	3 092 500,00	3 904 856,72	620 579,94	3 092 500,00	3 904 856,72	7 617 936,66	3 092 500,00	3 904 856,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0440JRH - TC....</b>	<b>7 617 936,66</b>	<b>3 092 500,00</b>	<b>3 904 856,72</b>	<b>620 579,94</b>	<b>3 092 500,00</b>	<b>3 904 856,72</b>	<b>7 617 936,66</b>	<b>3 092 500,00</b>	<b>3 904 856,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0450JC - TC..... - C-LA COURNEUVE - Orme Seul 3 - Remp portes boxes - 0 logem	29 683,08	0,00	25 000,00	4 683,08	0,00	25 000,00	29 683,08	0,00	25 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0450JC - TC....</b>	<b>29 683,08</b>	<b>0,00</b>	<b>25 000,00</b>	<b>4 683,08</b>	<b>0,00</b>	<b>25 000,00</b>	<b>29 683,08</b>	<b>0,00</b>	<b>25 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0450JC..... - TA- LA COURNEUVE - SAINT JUST - Modif sous station - 0 logeme	2 622,73	0,00	0,00	2 622,73	0,00	0,00	2 622,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0450JC.....01 - TA VIDEO PROTECTION - 0 logements	9 020,46	0,00	0,00	9 020,46	0,00	0,00	9 020,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0450JC.....</b>	<b>11 643,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 643,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 643,19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0500JC - TC..... - TA - LBM -Bourmonville - Install barrière levante - 0 logements	27 519,54	27 510,00	0,00	9,54	27 510,00	0,00	27 519,54	27 510,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0500JC - TC....</b>	<b>27 519,54</b>	<b>27 510,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9,54</b>	<b>27 510,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27 519,54</b>	<b>27 510,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0500JC-2023..... - Etanch.Couverture Purge béton des façades - 0 logements	39 994,31	0,00	0,00	39 994,31	0,00	0,00	39 994,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0500JC-2023....</b>	<b>39 994,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39 994,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39 994,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0501JC-2023..... - Réaménagement des aires de jeux et équipements - 0 logements	40 626,96	0,00	0,00	40 626,96	0,00	0,00	40 626,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0501JC-2023....</b>	<b>40 626,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40 626,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40 626,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0501JTC.....01 - TA-Bondy-Noue Caillet-Réno asc L5 - 0 logements	728 056,60	38 710,00	690 000,00	-653,40	38 710,00	690 000,00	728 056,60	38 710,00	690 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0501JTC.....</b>	<b>728 056,60</b>	<b>38 710,00</b>	<b>690 000,00</b>	<b>-653,40</b>	<b>38 710,00</b>	<b>690 000,00</b>	<b>728 056,60</b>	<b>38 710,00</b>	<b>690 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0503JPL.....03 - TC.-TB-BONDY-Léon Blum CN - 0 logements	9 766,50	0,00	0,00	9 766,50	0,00	0,00	9 766,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0503JPL.....04 - TC.CN - BONDY - Léon Blum - Logements - 0 logements	7 043 883,27	3 627 289,00	1 433 821,88	1 982 772,39	3 627 289,00	1 433 821,88	7 043 883,27	3 627 289,00	1 433 821,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0503JPL.....</b>	<b>7 053 649,77</b>	<b>3 627 289,00</b>	<b>1 433 821,88</b>	<b>1 992 538,89</b>	<b>3 627 289,00</b>	<b>1 433 821,88</b>	<b>7 053 649,77</b>	<b>3 627 289,00</b>	<b>1 433 821,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0506JC-TNS..... - TA Renovation Chaufferie - 0 logements	204 759,86	0,00	0,00	204 759,86	0,00	0,00	204 759,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0506JC-TNS.....</b>	<b>204 759,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>204 759,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>204 759,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0514JTERRAIN... - TERRAIN -ILE ST DENIS MARCEL PAUL -SEMISO - 0 logemer	667 168,63	0,00	0,00	667 168,63	0,0									

Annexe : Affectation des fonds propres des opérations d'investissement terminées à solder

Dates	LIBELLES NOM DU PROGRAMME et Nombre de logements	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEM.OBTENUS		REALISATIONS			RESTES A REALISER				
		Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabil.	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabil.	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
	1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
	0515JACQU..... - ACQ -ILE ST DENIS L'ILE EN SCNE -SEMISO - 0 logements	8 309 825,99	5 316 300,00	0,00	2 993 525,99	5 316 300,00	0,00	8 309 825,99	5 316 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0515JACQU.....</b>	<b>8 309 825,99</b>	<b>5 316 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 993 525,99</b>	<b>5 316 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 309 825,99</b>	<b>5 316 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0515JTERRAIN... - TERRAIN -ILE S.DENIS -L'ILE EN SCENE -SEMISO - 0 logemer	923 314,00	0,00	0,00	923 314,00	0,00	0,00	923 314,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0515JTERRAIN...</b>	<b>923 314,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>923 314,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>923 314,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0516JACQU..... - ACQ -ILE ST DENIS- MAURICE THOREZ -SEMISO - 0 logement	6 823 242,14	6 930 070,35	0,00	-106 828,21	6 930 070,35	0,00	6 823 242,14	6 930 070,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0516JACQU.....</b>	<b>6 823 242,14</b>	<b>6 930 070,35</b>	<b>0,00</b>	<b>-106 828,21</b>	<b>6 930 070,35</b>	<b>0,00</b>	<b>6 823 242,14</b>	<b>6 930 070,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0516JTERRAIN... - TERRAIN -ILE ST DENIS-Maurice ThorezL -SEMISO - 0 logeme	758 138,02	0,00	0,00	758 138,02	0,00	0,00	758 138,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0516JTERRAIN...</b>	<b>758 138,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>758 138,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>758 138,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0519JACQU..... - ACQ -ILE ST DENIS- MARCEL CACHIN -SEMISO - 0 logements	4 441 893,05	4 935 400,00	0,00	-493 506,95	4 935 400,00	0,00	4 441 893,05	4 935 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0519JACQU.....</b>	<b>4 441 893,05</b>	<b>4 935 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-493 506,95</b>	<b>4 935 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4 441 893,05</b>	<b>4 935 400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0519JTERRAIN... - TERRAIN -ILE ST DENIS MARCEL CACHIN -SEMISO - 0 logen	493 543,67	0,00	0,00	493 543,67	0,00	0,00	493 543,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0519JTERRAIN...</b>	<b>493 543,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>493 543,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>493 543,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0531JC-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0531 - 0 logements	16 189,94	0,00	0,00	16 189,94	0,00	0,00	16 189,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0531JC-PL.....</b>	<b>16 189,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 189,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16 189,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0617JC-2023.... - Accès Chaufferie - 0 logements	14 041,01	0,00	0,00	14 041,01	0,00	0,00	14 041,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0617JC-2023....</b>	<b>14 041,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 041,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14 041,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0620JC-2023.... - RC-Réfection totale de l'étanchéité terrasse - 0 logements	30 564,72	0,00	0,00	30 564,72	0,00	0,00	30 564,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0620JC-2023....</b>	<b>30 564,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 564,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 564,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0628JC..... - C-CLICHY S/BOIS- La petite Montagne -Eclairage Pub - 0 logements	27 412,34	27 410,00	0,00	2,34	27 410,00	0,00	27 412,34	27 410,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0628JC.....</b>	<b>27 412,34</b>	<b>27 410,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,34</b>	<b>27 410,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27 412,34</b>	<b>27 410,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0656JC-2023.... - Amén.int./P.comm. (GENPCO), Peinture Parties commu - 0 logem	8 913,52	0,00	0,00	8 913,52	0,00	0,00	8 913,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0656JC-2023....</b>	<b>8 913,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 913,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 913,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	0701JC-2023.... - RC PMT-Amén.int./P.comm. (RCOPCO), renovation loca - 0 logen	22 880,00	0,00	0,00	22 880,00	0,00	0,00	22 880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0701JC-2023....04 - RC -Numérotation Places de Parking - 0 logements	7 740,92	0,00	0,00	7 740,92	0,00	0,00	7 740,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 0701JC-2023....</b>	<b>30 620,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 620,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 620,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	609J.C - TC..... - C- Le Blanc Mesnil G.Moquet-Eclairage P.Commune - 0 logements	18 028,54	0,00	0,00	18 028,54	0,00	0,00	18 028,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 609J.C - TC.....</b>	<b>18 028,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 028,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 028,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	609J.C..... - C-LBM-Guy Moquet - Amélioration ventilation - 0 logements	758 906,43	15 000,00	0,00	743 906,43	15 000,00	0,00	758 906,43	15 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 609J.C.....</b>	<b>758 906,43</b>	<b>15 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>743 906,43</b>	<b>15 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>758 906,43</b>	<b>15 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	613J.REHA..... - TC - LBM - RESID 15 Arpents - 0 logements	2 602 292,80	0,00	1 086 663,80	1 515 629,00	0,00	1 086 663,80	2 602 292,80	0,00	1 086 663,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 613J.REHA.....</b>	<b>2 602 292,80</b>	<b>0,00</b>	<b>1 086 663,80</b>	<b>1 515 629,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 086 663,80</b>	<b>2 602 292,80</b>	<b>0,00</b>	<b>1 086 663,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	617J.C..... - C - LBM - Pasteur 1 - Install barrière levante - 0 logements	41 733,45	41 730,00	0,00	3,45	41 730,00	0,00	41 733,45	41 730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 617J.C.....</b>	<b>41 733,45</b>	<b>41 730,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3,45</b>	<b>41 730,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41 733,45</b>	<b>41 730,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	619J.C - TC..... - C- LE BLANC MESNIL-Cloture porte parking - 0 logements	127 786,11	0,00	0,00	127 786,11	0,00	0,00	127 786,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 619J.C - TC.....</b>	<b>127 786,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>127 786,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>127 786,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	623J.C-PL..... - C-CLICHY-video protection parking - 0 logements	11 688,60	11 680,00	0,00	8,60	11 680,00	0,00	11 688,60	11 680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 623J.C-PL.....</b>	<b>11 688,60</b>	<b>11 680,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8,60</b>	<b>11 680,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 688,60</b>	<b>11 680,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	626J.C..... - Bois de la couronne-Amél esp verts + creation park - 0 logements	118 452,98	0,00	120 000,00	-1 547,02	0,00	120 000,00	118 452,98	0,00	120 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 626J.C.....</b>	<b>118 452,98</b>	<b>0,00</b>	<b>120 000,00</b>	<b>-1 547,02</b>	<b>0,00</b>	<b>120 000,00</b>	<b>118 452,98</b>	<b>0,00</b>	<b>120 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	627J.C-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0627 - 0 logements	95 398,80	0,00	90 000,00	5 398,80	0,00	90 000,00	95 398,80	0,00	90 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 627J.C-PL.....</b>	<b>95 398,80</b>	<b>0,00</b>	<b>90 000,00</b>	<b>5 398,80</b>	<b>0,00</b>	<b>90 000,00</b>	<b>95 398,80</b>	<b>0,00</b>	<b>90 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	629J.C..... - TA- CLICHY - LE Rouailier - Réfection VMC - 0 logements	33 637,53	36 990,00	0,00	-3 352,47	36 990,00	0,00	33 637,53	36 990,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 629J.C.....</b>	<b>33 637,53</b>	<b>36 990,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 352,47</b>	<b>36 990,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33 637,53</b>	<b>36 990,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	629J.C-TNS..... - TA- CLICHY - LE Rouailier - Refection colonnes EA - 0 logements	189 322,78	0,00	170 000,00	19 322,78	0,00	170 000,00	189 322,78	0,00	170 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 629J.C-TNS.....</b>	<b>189 322,78</b>	<b>0,00</b>	<b>170 000,00</b>	<b>19 322,78</b>	<b>0,00</b>	<b>170 000,00</b>	<b>189 322,78</b>	<b>0,00</b>	<b>170 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	634J.C..... - C-PSG- H.Martin - Refection Toiture - 0 logements	19 996,24	0,00	15 000,00	4 996,24	0,00	15 000,00	19 996,24	0,00	15 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 634J.C.....</b>	<b>19 996,24</b>	<b>0,00</b>	<b>15 000,00</b>	<b>4 996,24</b>	<b>0,00</b>	<b>15 000,00</b>	<b>19 996,24</b>	<b>0,00</b>	<b>15 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	640J.C..... - TA-LIVRY GARGAN-Les Chamilles- Restructuration - 0 logements	159 536,54	0,00	160 000,00	-463,46	0,00	160 000,00	159 536,54	0,00	160 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 640J.C.....</b>	<b>159 536,54</b>	<b>0,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>-463,46</b>	<b>0,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>159 536,54</b>	<b>0,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	643J.C-PL..... - C-MONTFERMEIL-video protection parking - 0 logements	6 334,90	0,00	0,00	6 334,90	0,00	0,00	6 334,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dates	LIBELLES NOM DU PROGRAMME et Nombre de logements	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEM.OBTENUS		REALISATIONS			RESTES A REALISER				
		Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabil.	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabil.	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
	1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 643J.C-PL.....</b>	<b>6 334,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 334,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 334,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	650J.C..... - C- NSM-Duguay Trouin - Renov Asc - 0 logements	528 792,35	0,00	0,00	528 792,35	0,00	0,00	528 792,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 650J.C.....</b>	<b>528 792,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>528 792,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>528 792,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	651J.C..... - C-NSM-Esp de Melun- Remp Tableaux elec - 0 logements	137 598,30	0,00	150 000,00	-12 401,70	0,00	150 000,00	137 598,30	0,00	150 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 651J.C.....</b>	<b>137 598,30</b>	<b>0,00</b>	<b>150 000,00</b>	<b>-12 401,70</b>	<b>0,00</b>	<b>150 000,00</b>	<b>137 598,30</b>	<b>0,00</b>	<b>150 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	654J.C..... - C - ROMAINVILLE - Rue de Paris - Plancher Cave - 0 logements	76 785,50	0,00	69 000,00	7 785,50	0,00	69 000,00	76 785,50	0,00	69 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 654J.C.....</b>	<b>76 785,50</b>	<b>0,00</b>	<b>69 000,00</b>	<b>7 785,50</b>	<b>0,00</b>	<b>69 000,00</b>	<b>76 785,50</b>	<b>0,00</b>	<b>69 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	656J.C-TNS..... - C-Trappes Locaux VO -Couvertures Abri velo - 0 logements	29 837,32	0,00	0,00	29 837,32	0,00	0,00	29 837,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 656J.C-TNS.....</b>	<b>29 837,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29 837,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29 837,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	660J.C..... - TA-EPINAY - Orgemont - Remp 130 portes palières - 0 logements	94 798,32	64 210,00	100 000,00	-69 411,68	64 210,00	100 000,00	94 798,32	64 210,00	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	660J.C.....01 - C-EPINAY - Orgemont - Controles accès - 0 logements	142 651,97	0,00	100 000,00	42 651,97	0,00	100 000,00	142 651,97	0,00	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 660J.C.....</b>	<b>237 450,29</b>	<b>64 210,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>-26 759,71</b>	<b>64 210,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>237 450,29</b>	<b>64 210,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	701J.C..... - TA-ROMAINVILLE -Langevin - Remp chaudières - 0 logements	161 204,56	0,00	0,00	161 204,56	0,00	0,00	161 204,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 701J.C.....</b>	<b>161 204,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>161 204,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>161 204,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	701J.C-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0701 - 0 logements	136 302,04	136 300,00	0,00	2,04	136 300,00	0,00	136 302,04	136 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 701J.C-PL.....</b>	<b>136 302,04</b>	<b>136 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,04</b>	<b>136 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>136 302,04</b>	<b>136 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	702J.C-TNS..... - C-ROMAINVILLE J. Jaures Esp Ext et Locaux VO - 0 logements	149 857,57	0,00	145 000,00	4 857,57	0,00	145 000,00	149 857,57	0,00	145 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 702J.C-TNS.....</b>	<b>149 857,57</b>	<b>0,00</b>	<b>145 000,00</b>	<b>4 857,57</b>	<b>0,00</b>	<b>145 000,00</b>	<b>149 857,57</b>	<b>0,00</b>	<b>145 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	703J.C-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0703 - 0 logements	99 205,24	49 200,00	50 000,00	5,24	49 200,00	50 000,00	99 205,24	49 200,00	50 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 703J.C-PL.....</b>	<b>99 205,24</b>	<b>49 200,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>5,24</b>	<b>49 200,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>99 205,24</b>	<b>49 200,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	703J.C-TNS..... - M.Cachin-Aménagement du hall - 0 logements	75 833,16	0,00	0,00	75 833,16	0,00	0,00	75 833,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 703J.C-TNS.....</b>	<b>75 833,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 833,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 833,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	703J.REHA.....01 - LANTERNEAU DE DESEMfumage CACHIN - 0 logements	6 630,51	0,00	0,00	6 630,51	0,00	0,00	6 630,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	703J.REHA.....02 - ANRU - RESID AEGHL - 0 logements	2 378 096,71	800 000,00	1 578 018,69	78,02	800 000,00	1 578 018,69	2 378 096,71	800 000,00	1 578 018,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	703J.REHA.....03 - ANRU - REHAB CDJKRS - 0 logements	6 886 750,37	2 375 496,00	4 326 075,53	185 178,84	2 375 496,00	4 326 075,53	6 886 750,37	2 375 496,00	4 326 075,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	703J.REHA.....04 - ANRU - RESID CDJKRS - 0 logements	3 286 479,66	1 698 483,00	1 587 537,55	459,11	1 698 483,00	1 587 537,55	3 286 479,66	1 698 483,00	1 587 537,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	703J.REHA.....05 - ANRU - REHAB/RESID/DEMOL BAT F - 0 logements	750 886,72	650 298,00	151 619,87	-51 031,15	650 298,00	151 619,87	750 886,72	650 298,00	151 619,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	703J.REHA.....06 - RENOVATION CHAUFFERIE CACHIN - 0 logements	242 973,20	242 973,20	0,00	0,00	242 973,20	0,00	242 973,20	242 973,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	703J.REHA.....07 - REHABILITATION AEGHL - 0 logements	3 984 364,59	1 241 166,00	2 546 812,82	196 385,77	1 241 166,00	2 546 812,82	3 984 364,59	1 241 166,00	2 546 812,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	703J.REHA.....08 - Panneaux bardages Tour G - 0 logements	238 612,92	137 819,97	0,00	100 792,95	137 819,97	0,00	238 612,92	137 819,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	703J.REHA.....09 - Mise en conformité CACHIN 13 ascenseurs - 0 logements	36 894,89	0,00	0,00	36 894,89	0,00	0,00	36 894,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	703J.REHA.....10 - Plots stationnement parking - 0 logements	159 767,83	159 767,83	0,00	0,00	159 767,83	0,00	159 767,83	159 767,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	703J.REHA.....12 - 3 PLACES HANDICAPES CACHIN - 0 logements	2 013,15	0,00	0,00	2 013,15	0,00	0,00	2 013,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 703J.REHA.....</b>	<b>17 973 470,55</b>	<b>7 306 004,00</b>	<b>10 190 064,46</b>	<b>477 402,09</b>	<b>7 306 004,00</b>	<b>10 190 064,46</b>	<b>17 973 470,55</b>	<b>7 306 004,00</b>	<b>10 190 064,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	704J.C..... - C - ROMAINVILLE - ORADOUR - Réfection colonnes - 0 logements	169 665,79	0,00	0,00	169 665,79	0,00	0,00	169 665,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 704J.C.....</b>	<b>169 665,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>169 665,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>169 665,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	704J.C-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0704 - 0 logements	88 411,00	88 410,00	50 000,00	-49 999,00	88 410,00	50 000,00	88 411,00	88 410,00	50 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 704J.C-PL.....</b>	<b>88 411,00</b>	<b>88 410,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>-49 999,00</b>	<b>88 410,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>88 411,00</b>	<b>88 410,00</b>	<b>50 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	704J.C-TNS..... - C - ROMAINVILLE - ORADOUR-rempl Menui ext - 0 logements	609 686,90	0,00	537 000,00	72 686,90	0,00	537 000,00	609 686,90	0,00	537 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 704J.C-TNS.....</b>	<b>609 686,90</b>	<b>0,00</b>	<b>537 000,00</b>	<b>72 686,90</b>	<b>0,00</b>	<b>537 000,00</b>	<b>609 686,90</b>	<b>0,00</b>	<b>537 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	705J.C..... - Maurice Thorez - Remplacement portes de caves - 0 logements	41 875,12	41 870,00	0,00	5,12	41 870,00	0,00	41 875,12	41 870,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 705J.C.....</b>	<b>41 875,12</b>	<b>41 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5,12</b>	<b>41 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41 875,12</b>	<b>41 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	705J.C-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0705 - 0 logements	125 041,42	25 040,00	100 000,00	1,42	25 040,00	100 000,00	125 041,42	25 040,00	100 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 705J.C-PL.....</b>	<b>125 041,42</b>	<b>25 040,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>1,42</b>	<b>25 040,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>125 041,42</b>	<b>25 040,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	707J.C-TNS..... - C-Amitté-Remplacement colonnes EU/EV - 0 logements	191 686,01	0,00	0,00	191 686,01	0,00	0,00	191 686,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 707J.C-TNS.....</b>	<b>191 686,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>191 686,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>191 686,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	708J.C-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0708 - 0 logements	125 346,83	125 340,00	0,00	6,83	125 340,00	0,00	125 346,83	125 340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 708J.C-PL.....</b>	<b>125 346,83</b>	<b>125 340,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6,83</b>	<b>125 340,00</b>	<b>0,00</b>	<b>125 346,83</b>	<b>125 340,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	709J.C-PL..... - C - RMV - Gagarine - Remp 1 asc - 0 logements	202 036,52	220 000,00	0,00	-17 963,48	220 000,00	0,00	202 036,52	220 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 709J.C-PL.....</b>	<b>202 036,52</b>	<b>220 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-17 963,48</b>	<b>220 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>202 036,52</b>	<b>220 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>			

Dates	LIBELLES NOM DU PROGRAMME et Nombre de logements	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEM.OBTENUS		REALISATIONS			RESTES A REALISER				
		Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabil.	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabil.	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
	1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
	711J.C - TC..... - TA - ROMAINVILLE - Duclos Mise en sécurité balcons - 0 logement	317 298,60	150 060,00	160 000,00	7 238,60	150 060,00	160 000,00	317 298,60	150 060,00	160 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 711J.C - TC.....</b>	<b>317 298,60</b>	<b>150 060,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>7 238,60</b>	<b>150 060,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>317 298,60</b>	<b>150 060,00</b>	<b>160 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	711J.C-PL.....01 - C- ROMAINVILLE - Duclos - Etanchéité terrases - 0 logements	436 974,31	12 770,00	580 000,00	-155 795,69	12 770,00	580 000,00	436 974,31	12 770,00	580 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 711J.C-PL.....</b>	<b>436 974,31</b>	<b>12 770,00</b>	<b>580 000,00</b>	<b>-155 795,69</b>	<b>12 770,00</b>	<b>580 000,00</b>	<b>436 974,31</b>	<b>12 770,00</b>	<b>580 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	716J.C..... - TA-ROMAINVILLE - REPUBLIQUE - Remp menuiseries ext - 0 logem	210 965,26	0,00	200 000,00	10 965,26	0,00	200 000,00	210 965,26	0,00	200 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 716J.C.....</b>	<b>210 965,26</b>	<b>0,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>10 965,26</b>	<b>0,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>210 965,26</b>	<b>0,00</b>	<b>200 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	716J.C-2022..... - C-Cité République Etanchéité Terrasses - 0 logements	123 658,49	0,00	0,00	123 658,49	0,00	0,00	123 658,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 716J.C-2022.....</b>	<b>123 658,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123 658,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123 658,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	723J.C-PL..... - C-ST GERMAIN-Video protection parking - 0 logements	11 872,34	11 870,00	0,00	2,34	11 870,00	0,00	11 872,34	11 870,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 723J.C-PL.....</b>	<b>11 872,34</b>	<b>11 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2,34</b>	<b>11 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>11 872,34</b>	<b>11 870,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	725J.C-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0725 - 0 logements	38 145,90	38 140,00	0,00	5,90	38 140,00	0,00	38 145,90	38 140,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 725J.C-PL.....</b>	<b>38 145,90</b>	<b>38 140,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5,90</b>	<b>38 140,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 145,90</b>	<b>38 140,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	727J.C-PL..... - C-MALRAUX-Video protection parking - 0 logements	10 810,76	10 810,00	0,00	0,76	10 810,00	0,00	10 810,76	10 810,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 727J.C-PL.....</b>	<b>10 810,76</b>	<b>10 810,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,76</b>	<b>10 810,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 810,76</b>	<b>10 810,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	741J.CN..... - SENTE DE LA FERME - 0 logements	449 251,59	292 544,00	249 200,24	-92 492,65	292 544,00	249 200,24	449 251,59	292 544,00	249 200,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	741J.CN.....01 - ANRU - TERRAIN SENTE DE LA FERME - 0 logements	151 150,25	97 515,00	0,00	53 635,25	97 515,00	0,00	151 150,25	97 515,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 741J.CN.....</b>	<b>600 401,84</b>	<b>390 059,00</b>	<b>249 200,24</b>	<b>-38 857,40</b>	<b>390 059,00</b>	<b>249 200,24</b>	<b>600 401,84</b>	<b>390 059,00</b>	<b>249 200,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	743J.C-PL..... - Travaux d'urgences 2021 chauffages - 0743 - 0 logements	21 968,06	21 960,00	0,00	8,06	21 960,00	0,00	21 968,06	21 960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL 743J.C-PL.....</b>	<b>21 968,06</b>	<b>21 960,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8,06</b>	<b>21 960,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21 968,06</b>	<b>21 960,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>309 295 809,13</b>	<b>152 450 518,35</b>	<b>94 471 128,25</b>	<b>62 374 162,53</b>	<b>152 450 518,35</b>	<b>94 471 128,25</b>	<b>309 295 809,13</b>	<b>152 450 518,35</b>	<b>94 471 128,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU JEUDI 19 DECEMBRE 2024

Le Conseil d'Administration de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 5 décembre 2024, s'est réuni le jeudi 19 décembre 2024 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 19h10 mandat à Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Michel LANGLOIS  
Madame Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Géry DYKOKA NGOLO  
Monsieur Anthony MANGIN départ à 18h50 mandat à Claire LEVY VROELANT  
Monsieur Faouzy GUELLIL  
Madame Ounissa FODIL  
Monsieur Kamel BRAHMI départ à 20H30 mandat à Eliane FROMENTEL  
Madame Eliane FROMENTEL  
Monsieur Mohamed LALOUCH  
Madame Marinette SOLER KERRIEN  
Monsieur Philippe GERMAIN  
Madame Huguette GRANVILLE  
Madame Mebrouka HADJADJ  
Monsieur Abdou AHAMED  
Monsieur Patrick GUIONNEAU (représentant du Préfet)  
Monsieur Christian BANDE (CAC)  
Madame Myriam TINE (Secrétaire du CSE)

#### **Excusé-e-s**

Monsieur Stéphane TROUSSEL mandat à Mathieu MONOT  
Madame Sandrine CRIE mandat à Mathieu MONOT  
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA mandat à Michel LANGLOIS  
Madame Françoise KERN mandat à Michel LANGLOIS  
Monsieur Michel HOEN mandat à Nadia AZOUG  
Madame Viviane PHLEGER mandat à Philippe GERMAIN  
Madame Marlène DOINE mandat à Ounissa FODIL

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

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

**Soit 23 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
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Monsieur Kamel ZERKOUNE	Directeur Financier
Monsieur Hugo GERARD	Chef de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Assistante de Direction
Madame Stéphanie EKAMBI	Assistante de Direction

## LE PRESIDENT EXPOSE

05 - Indemnités  
membres CCL V01

Vu le renouvellement du Conseil d'Administration de Seine-Saint-Denis habitat auquel il a été procédé le jeudi 23 septembre 2021, suite aux élections départementales ;

**Conseil  
d'Administration**

Considérant qu'aux termes de l'article R 421-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, si le mandat de tous/toutes les Administrateurs/trices d'un office public de l'habitat est exercé à titre gratuit, le Conseil d'Administration peut toutefois décider d'allouer une indemnité forfaitaire de déplacement aux Administrateurs/trices, dans les conditions prévues par la réglementation ;

Délibération n°

**04.04.24**

Adopté à l'unanimité

Considérant que le Conseil peut également allouer une indemnité de même nature à l'occasion de la participation des Administrateurs.trices aux réunions du Bureau et des Commissions prévues par la loi ou les règlements en vigueur et des commissions formées au sein du Conseil d'Administration ;

Adopté à la majorité

Voix contre

Vu la délibération n°18.03.21 du Conseil d'administration du 23 septembre 2021 prise en ce sens et allouant une indemnité forfaitaire de déplacement :

Abstention (s)

- aux Administrateurs/trices de l'Office, d'un montant de 85,25 euros par jour, pour leur participation aux réunions du Conseil d'Administration, du Bureau ou des Commissions de l'Office ayant donné lieu à présence effective (quel que soit le nombre de réunions auxquelles ils/elles participent par jour).

NPPV

- aux représentant.es des locataires au sein du Conseil de concertation locative, d'un montant de 85,25 euros par jour, pour leur participation aux réunions dudit Conseil ayant donné lieu à présence effective (quel que soit le nombre de réunions auxquelles ils/elles participent par jour)

Vu le nouveau Plan de Concertation Locative (PCL) 2023-2026 signé le 2 octobre 2024 ;

Considérant que les nouvelles modalités de l'accord ont pour objectif le règlement global de la participation financière due au titre du PCL, alors que jusqu'à présent, le règlement était ventilé en plusieurs axes, dont les indemnités de déplacement ;

## LE CONSEIL DELIBERE

### Article 1

A compter du 2 octobre 2024, date de signature du nouveau PCL, l'indemnité prévue par la délibération n°18.03.21 du Conseil d'administration du 23 septembre 2021 est supprimée pour les représentant.es des locataires au sein du Conseil de concertation locative.

### Article 2

La délibération n°18.03.21 du Conseil d'administration du 23 septembre 2021 est partiellement modifiée en ce sens.

### Article 3

La présente délibération a un caractère permanent jusqu'au prochain renouvellement du Conseil d'Administration.

Le Président



**Mathieu MONOT**  
Conseiller départemental