

RCS : CASTRES Code greffe : 8102

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de CASTRES atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1968 B 00041 Numéro SIREN : 716 820 410 Nom ou dénomination : 3F OCCITANIE
--

Ce dépôt a été enregistré le 25/08/2023 sous le numéro de dépôt 3075

3075

3F Occitanie



Groupe ActionLogement



COMPTES ANNUELS

AU 31/12/2022

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe I - Fiche n°2

N° de compte	PASSIF	Exercice 2022		Exercice 2021
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
C A P I T A U X P R O P R E S	CAPITAL ET RESERVES		110 328 125,10	109 128 138,50
	10 Capital (actions simples) et fonds de dotation	105 405 128,28		98 205 142,68
	10134 Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00
	1018 Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105 Ecarts de réévaluation	0,00		0,00
	106 Réserves :			
	1061 Réserve légale	405 234,59		405 234,59
	1063 Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	10685-10688 Autres réserves	4 517 762,23		4 517 762,23
	11 Report à nouveau (a)	(13 668 429,16)	(13 668 429,16)	(16 960 230,81)
	12 Résultat de l'exercice (a)	(924 045,47)	(924 045,47)	(2 688 178,35)
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
	Montant brut	44 048 817,78		
	Insc. au résultat	11 142 741,65		
		0,00		
P R O V.	PROVISIONS REGLEMENTEES			
	14 Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
	145 Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	146 Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	1671			
		(II)	128 641 726,60	118 259 594,39
P R O V.	PROVISIONS			
	151 Provisions pour risques	47 047,72	3 765 640,34	6 814 050,60
	1572 Provisions pour gros entretien	1 121 993,33		57 265,72
	153-158 Autres provisions pour charges	2 596 599,29		1 106 589,34
		(II)	3 765 640,34	6 814 050,60
D E T T E S	DETTES FINANCIERES (I)			
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	29 697 453,16	690 660 696,27	650 593 045,33
	163 Emprunts obligataires	0,00		27 599 874,01
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		653 436 788,80	0,00
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations			
	1642 C.G.L.L.S.	574 405 502,15		554 832 556,53
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648 Autres établissements de crédit	7,45		7,45
	165 Dépôts et cautionnements reçus :	79 031 279,20		62 500 743,84
	1651 Dépôts de garantie des locataires		2 887 087,13	
	1654 Redevances (location-accession)	2 887 087,13		2 683 677,14
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		4 839 367,63	
	166-1673-1674-1678 Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676 Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18	0,00		0,00
	519 Concours bancaires courants	0,00		113 718,94
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181 Intérêts courus	4 835 799,58		2 862 056,71
	16883 Intérêts compensateurs	3 568,05		454,51
	229 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des occupants		0,00	0,00
	2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292 Autres droits	0,00		0,00
	419 Clients créditeurs		1 601 057,28	1 943 454,88
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	1 386 229,95		1 723 939,91
	Autres 419	294 827,33		219 615,07
	DETTES D'EXPLOITATION			
	401-4031-4081-4088 partiel Fournisseurs	1 332 061,98	4 520 375,96	1 446 525,49
	402-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs de stocks immobiliers	14 913,57		10 531,96
	42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	3 173 396,41		2 599 726,28
	DETTES DIVERSES			
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		10 918 572,03	10 166 178,23
	404-405-4084-4088 partiel Fournisseurs d'immobilisations	4 474 429,20		3 623 894,28
	269-279 versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
	4563 Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	451-454-458 Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	20 991,00		232 336,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	11 591,60		0,00
	4615 Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4657) Autres	6 403 560,23		6 308 948,95
R E G U L.	Produits constatés d'avance			
	4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	0,00	0,00	0,00
	4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	4873 Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00
		(III)	707 972 697,99	666 758 607,07
477	Différences de conversion Passif	(IV)	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		840 380 064,93	791 632 262,06
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1 ##

##

N° de compte	ACTIF	Exercice 2022			Exercice 2021	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0,00	0,00
	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	237 Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				698 743 866,48	656 080 313,08
	2111 Terrains nus	404 215,30	0,00	404 215,30		404 215,30
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	156 467 687,58	52 756,26	156 414 931,32		142 067 445,18
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre)	638 373 918,04	102 291 084,35	536 082 833,69		509 545 038,88
	214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui	7 513 349,52	1 805 466,50	5 707 883,02		5 902 679,14
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	187 133,94	164 170,24	22 963,70		35 011,81
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	285 685,16	174 845,71	110 839,45		125 922,77
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				91 745 624,84	84 421 190,50
	2312 Terrains	9 035 322,46	0,00	9 035 322,46		11 553 721,37
	2313-2314-2318 Constructions et autres Immobilisations corporelles en cours	82 710 302,38	0,00	82 710 302,38		72 867 469,13
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				212 741,96	143 455,37
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	19 125,00	0,00	19 125,00		19 125,00
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06		836,06
A C T I F C I R C U L A N T	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	2781-2782-2783 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	192 780,90	0,00	192 780,90		123 494,31
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	695 195 356,34	104 482 323,06	590 713 033,28	760 762 033,28	742 644 956,95
	STOCKS ET EN COURS				5 909 398,68	4 153 729,21
	31 Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	6 909 398,68	0,00	6 909 398,68		4 153 729,21
	Immeubles achevés :				0,00	0,00
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	726 585,41	0,00	726 585,41	726 585,41	1 371 571,25
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				18 612 007,60	18 170 228,08
	411 Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	412 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	3 713 362,36	270 240,35	3 443 122,01		3 209 569,72
	414 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	418 Clients douteux ou litigieux	3 219 929,42	3 219 929,42	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	428 106,90	0,00	428 106,90		823 663,02
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	744 380,69	0,00	744 380,69		782 613,56
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	14 296 398,20	0,00	14 296 398,20		13 354 373,78
	CRÉANCES DIVERSES (3)				144 094,55	164 812,05
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-456-46 (sauf 461- 4675-4678) Autres	152 180,78	8 086,23	144 094,55		164 812,05
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				22 981 837,30	25 304 725,51
	511 Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	22 981 837,30		22 981 837,30		25 304 725,51
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E C U L	488 Charges constatées d'avance	4 107,91		4 107,91	4 107,91	22 245,01
	ACTIF CIRCULANT	53 176 287,65	3 486 266,00	49 678 031,65	49 678 031,65	49 187 303,11
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		848 366 643,99	107 986 579,06	840 380 064,93	840 380 064,93	791 832 262,06
		(1) Dont droit au bail (2) Dont à moins d'un an (3) Dont à plus d'un an				

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Annexe I - Fiche n°3

N° de compte	CHARGES	Exercice 2022			Exercice 2021
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			45 433 412,90	42 591 268,19
2					
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			14 247 142,70	12 524 020,88
4	60				
5	601 Achats stockés :				
6	602 Terrains		1 850 516,36	1 850 516,36	3 636 839,72
7	603 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	70,00
8	607 Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
9	603 Variation des stocks :				
10	6031 Terrains		(1 850 516,36)	(1 850 516,36)	(3 636 839,72)
11	6032 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
12	6037 Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
13	604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)				
14	606 (net de 6096)				
15	61-62				
16	611 Achats non stockés de matières et fournitures	1 532 713,80	194 881,82	1 727 595,62	1 863 510,20
17	615 Services extérieurs :				
18	6151 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 819 746,83	471 487,73	3 291 234,56	2 989 347,69
19	6152 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	85 587,02	900 516,75	986 103,77	1 204 031,11
20	6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	166 095,12	3 211 565,38	3 377 660,50	2 939 074,84
21	6156-6158				
22	612 Maintenance - Autres travaux	0,00	80 020,55	80 020,55	32 626,61
23	616 Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	123,77
24	616 Primes d'assurances	0,00	472 976,88	472 976,88	370 393,85
25	621 Personnel extérieur à la société	0,00	8 251,20	8 251,20	5 807,77
26	622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	80 942,59	1 061 008,19	1 141 950,78	787 100,85
27	623 Publicité, publications, relations publiques		44 898,24	44 898,24	23 440,23
28	625 Déplacements, missions et réceptions	0,00	257 099,23	257 099,23	210 929,33
29	6285 Redevances	0,00	1 232 553,78	1 232 553,78	1 139 839,90
30	6285 Autres	0,00	721 644,48	721 644,48	835 762,20
31	63				
32	631-633				
33	63512				
34	63512				
35	63512				
36	63512				
37	63512				
38	63512				
39	63512				
40	63512				
41	63512				
42	63512				
43	63512				
44	63512				
45	63512				
46	63512				
47	63512				
48	63512				
49	63512				
50	63512				
51	63512				
52	63512				
53	63512				
54	63512				
55	63512				
56	63512				
57	63512				
58	63512				
59	63512				
60	63512				
61	63512				
62	63512				
63	63512				
64	63512				
65	63512				
66	63512				
67	63512				
68	63512				
69	63512				
70	63512				
71	63512				
72	63512				
73	63512				
74	63512				
75	63512				
76	63512				
77	63512				
78	63512				
79	63512				
80	63512				
81	63512				
82	63512				
83	63512				
84	63512				
85	63512				
86	63512				
87	63512				
88	63512				
89	63512				
90	63512				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2022		Exercice 2021
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		49 269 875,81	49 459 088,36
2				
3	70 (net de 709)		41 821 920,67	42 360 089,03
4	7011			
5	7012-7013	0,00		34 166,67
6	7014	0,00		0,00
7	7017-7018	0,00		0,00
8	703			
9	704	5 988 510,51		5 656 728,40
10	7041			
11	7043	5 052 390,07		5 182 831,67
12	7042	28 889 315,93		27 599 853,29
13	7046	(10 656,67)		79 562,62
14	7047	547 803,88		559 275,88
15	7044-7045-7048	0,00		0,00
16	706	3 182 944,14		3 006 590,27
17	7061-7062			
18	70631	0,00		0,00
19	70632-70638	0,00		0,00
20	7064	0,00		0,00
21	7065	0,00		0,00
22	7066	0,00		0,00
23	70671	0,00		0,00
24	70672	0,00		0,00
25	7068	0,00		0,00
26	708			
27	7086	0,00		0,00
28	Autres 708	0,00		0,00
29	71	221 220,71		241 080,23
30	7133		905 153,11	98 223,88
31	7135	905 153,11		121 962,53
32	72	0,00		(22 738,64)
33	7222		11136 176,70	11122 294,89
34	721-Autres 722	258 081,01		188 612,63
35	74	878 115,69		933 682,26
36	742		99 354,38	136 252,75
37	743	0,00		0,00
38	744	99 354,38		136 252,75
39	761	0,00		0,00
40	76157		1 106 589,34	888 299,98
41	76174	847 778,34		352 102,98
42	Autres 761	244 728,58		14 826,95
43	791	284 121,81		219 570,79
44		0,00		0,00
45		0,00		0,00
46	751-754-758		174 545,08	139 505,07
47	755	774 545,08		0,00
48		0,00		0,00
49	76		313 888,66	127 821,61
50				
51	761		0,00	3 038,00
52	7611	0,00		0,00
53	7612	0,00		0,00
54	7613-7618	0,00		3 038,00
55	762		0,00	0,00
56	76261-76262	0,00		0,00
57	Autres 762	0,00		0,00
58	763-764	309 433,77		312 078,52
59	765-766-768	4 454,89		4 004,29
60	766	0,00		0,00
61	796	0,00		0,00
62	767	0,00		0,00
63				
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		7 328 005,01	5 771 638,48
65				
66	771	302 046,66		263 982,51
67			4 597 063,33	2 528 214,10
68	775	1 990 847,00		1 495 894,54
69	777	885 851,92		772 419,39
70	778	720 384,46		257 900,17
71	787	3 428 874,97		3 257 672,07
72	797	0,00		0,00
73				
74				
75				
76				
77	TOTAL DES PRODUITS	56 911 869,58	56 911 869,58	51 808 026,62
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				

SOLDE DEBITEUR = PERTE

924 045,47

2 688 178,35

TOTAL GENERAL

57 835 915,05

54 496 204,97

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Annexe II Fiche 1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avais, cautions, garanties reçues	30 22 536,23
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	47 420 551,06
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		107 823 885,42

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avais, cautions, garanties données	
8012	Ocrot de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8018	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	80 056 246,33
	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	
TOTAL		80 056 246,33

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80821	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80822	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80823	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80811	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2

2- RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1) (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :		TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat			(10 680 250,81)	
12 - Résultat de l'exercice N-1			(2 688 178,35)	
- Prélèvement sur les réserves (2)			0,00	
AFFECTATIONS :				
- Affectation aux réserves				
1061 Réserve légale				
1063-1068 Autres réserves :			0,00	
1063 Réserves statutaires ou contractuelles				
10685 Réserves sur cessions immobilières				
10688 Réserves diverses				
457 - Dividendes				
11 - Report à nouveau après affectation du résultat			(13 668 429,16)	
TOTAL			(13 668 429,16)	

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n-1

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

**2B - RESULTATS DE LA SOCIETE
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

ANNEXE II

Fiche n°2

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	12 783 156,69	37 495 705,99	40 440 598,39	42 360 089,03	43 871 528,57
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	3 261 085,90	11 896 165,88	15 829 173,65	13 317 903,68	13 316 812,88
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(575 138,60)	(4 871 135,10)	(5 099 077,00)	(2 688 178,35)	(924 045,47)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	39,00	44,00	98,00	113,00	113,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 678 532,57	3 612 931,40	3 764 119,19	4 300 934,35	4 332 576,15
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	759 048,41	1 534 050,29	1 558 808,00	1 643 399,70	1 615 453,23

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

Annexe II

Fiche n°2

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	2 234 898,44	(433 320,94)	(2 917 622,75)	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	34 212,23	127 821,81	313 888,66	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	40 440 598,39	42 360 089,03	43 871 528,57	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 425 519,07	5 656 728,40	5 988 510,51	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	35 049 291,55	36 831 182,44	38 196 906,72	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en %)	-06%	-01%	-08%	-031%

3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (seul abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						0,00
Baux long terme et droits d'usufruit						0,00
Autres Immobilisations incorporelles						0,00
Totaux I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	404 215,30					404 215,30
Terrains aménagés, loués, bails	142 120 201,44		14 436 847,18		89 361,04	156 467 687,58
Agencements - Aménagements de terrains						0,00
Totaux II	142 524 416,74	0,00	14 436 847,18	0,00	89 361,04	156 871 902,88
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants			43 061 403,46		1 357 244,52	
Additions et remplacements de composants (1)			2 697 555,98		778 789,85	
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	594 750 992,97		45 758 959,44		2 136 034,37	638 373 918,04
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	7 513 349,52					7 513 349,52
Bâiments et Install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	187 133,94					187 133,94
Totaux III (A+B+C)	602 451 476,45	0,00	45 758 959,44	0,00	2 136 034,37	644 074 401,50
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)						0,00
Matériel de transport						0,00
Matériel de bureau et matériel Informatique	14 412,31					14 412,31
Mobilier	149 528,37					149 528,37
Diverses	107 426,92	6 421,80				113 848,72
Totaux IV	271 357,60	6 421,80	0,00	0,00	0,00	277 779,40
Immobilisations en location-vente, location-attribution, affectation						
Totaux V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	11 553 721,37	11 918 448,27		14 436 847,18		9 035 322,46
Constructions et autres immobilisations corporelles :						0,00
- Construction et acquisition-amélioration	68 612 234,19	52 920 828,33		43 061 403,46		78 471 659,06
- Additions et remplacements de composants (1)	4 255 234,94	2 799 811,02		2 697 555,98	118 846,66	4 238 643,32
Avances et acomptes						0,00
Totaux VII	84 421 190,50	67 639 087,62	0,00	60 195 806,62	118 846,66	91 745 624,84
Totaux VIII (I + III + IV + V + VI + VII)	829 679 347,03	67 645 509,42	50 195 806,62	60 195 806,62	2 344 242,07	894 977 014,38
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	19 125,00					19 125,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06					836,06
Titres immobilisés (droit de créance)						0,00
Prêts participatifs						0,00
Prêts principaux pour accession						0,00
Prêts complémentaires pour accession						0,00
Prêts aux S.C.C.C.						0,00
Autres	123 494,31	69 286,59				192 780,90
Intérêts courus						0,00
Totaux IX	143 455,37	69 286,59	0,00	0,00	0,00	212 741,96
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	829 819 802,40	67 714 796,01	50 195 806,62	60 195 806,62	2 344 242,07	895 190 356,34

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitées.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1.	2.	3.	4.	5.	6.
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits					0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	85 205 954,09	17 741 440,77		656 310,51	102 291 084,35
Constructions locatives sur sol d'autrui	1 610 670,38	194 796,12			1 805 466,50
Bâtiments et installations administratifs	152 122,13	12 048,11			164 170,24
					0,00
					0,00
					0,00
	86 968 746,60	17 948 285,00	0,00	656 310,51	104 260 721,09
Install. techniques - Matériel - Outillage	7 895,76	0,00	0,00	0,00	7 895,76
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)					0,00
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	14 262,86	119,36			14 382,22
Mobilier	107 262,04	11 346,76			118 608,80
Diverses	23 919,93	10 039,00			33 958,93
	145 444,83	21 505,12	0,00	0,00	166 949,95
Travaux sur immeubles reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	87 122 087,19	17 969 790,12	0,00	656 310,51	104 435 566,80

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:	ans
---	---

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruit					0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		391 021,35	265 289,16		656 310,51
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtiments et installations administratifs					0,00
					0,00
					0,00
	0,00	391 021,35	265 289,16	0,00	656 310,51
					0,00
Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
Mobilier					0,00
Diverses					0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux sur immeubles reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	391 021,35	265 289,16	0,00	656 310,51

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	57 265,72	0,00	10 218,00	47 047,72
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	1 138 269,00	0,00	217 927,00	920 342,00
Pour gros entretien	1 106 589,34	1 121 993,33	1 106 589,34	1 121 993,33
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges	4 511 926,54	609 789,30	3 445 458,55	1 676 257,29
TOTAL II	6 814 050,60	1 731 782,63	4 780 192,89	3 765 640,34
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	52 756,26	0,00	0,00	52 756,26
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	52 756,26	0,00	0,00	52 756,26
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	3 292 925,59	1 045 022,52	847 778,34	3 490 169,77
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	8 086,23	0,00	8 086,23
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	3 292 925,59	1 053 108,75	847 778,34	3 498 256,00
TOTAL VI (III + IV + V)	3 345 681,85	1 053 108,75	847 778,34	3 551 012,26
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	10 159 732,45	2 784 891,38	5 627 971,23	7 316 652,60

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	2 189 848,53	2 199 096,26
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	595 042,85	3 428 874,97
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT (1) AU 31/12/2014	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET A MOINS DE CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3+4+5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	29 697 453,18			25 085 582,87	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	653 436 788,80			583 139 051,89	
165/1/1658	Dépôts et cautionnement reçus	2 887 087,13			2 887 087,13	
1654	Redevances location - cession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
17/16	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
510	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1716-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	4 835 709,58			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	3 568,05			0,00	
TOTAL I dettes financières		660 880 696,72	38 061 084,55	61 687 910,48	591 111 701,69	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	5 821 404,75			0,00	
419	Clients créditeurs	1 681 057,28			0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	988 954,02			0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	973 170,63			0,00	
44	Etat et autres collectivités publiques :	1 231 270,88	1 231 270,88	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	1 231 270,88			0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	8 317 691,00	8 317 691,00	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	20 991,00			0,00	
454	Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/456/457	Associés	8 296 700,00			0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	118 451,83	118 451,83	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	11 591,89			0,00	
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	106 860,23			0,00	
TOTAL II		17 112 001,27	17 112 001,27	0,00	0,00	0,00
467	Produits constatés d'avance :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4671	Sur exploitation	0,00			0,00	
4672	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4673	Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
4676	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
477	Différences de conversion (passif)	0,00			0,00	
TOTAL III		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		707 972 697,99	55 173 086,82	61 687 910,48	591 111 701,69	0,00
RENOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		15 029 241,00			
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		21 728 187,08			
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	836,06		836,06
2781	Prêts principaux (accession)	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires (accession)	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	192 780,90		192 780,90
	TOTAL I	193 616,96	0,00	193 616,96
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	726 585,41	726 585,41	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	3 219 929,42	3 219 929,42	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
411/413/414/415/418	Autres créances clients	4 141 469,26	4 141 469,26	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	8 071,92	8 071,92	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	248 895,27	248 895,27	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	14 783 811,70	10 646 550,39	4 137 261,31
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	14 783 811,70	10 646 550,39	4 137 261,31
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	152 180,78	152 180,78	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	152 180,78	152 180,78	0,00
	TOTAL II	23 280 943,76	19 143 682,45	4 137 261,31
486	Charges constatées d'avances	4 107,91	4 107,91	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	4 107,91	4 107,91	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	23 478 668,63	19 147 790,36	4 330 878,27

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	14 296 398,20
	subventions d'exploitation à recevoir TVA	307 247,53

9 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			599 217,34
	Frais d'actes notariés	593 276,34	
	Taxes d'aménagements et archéologiques	5 941,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			40 516,36
	Frais d'actes notariés	40 516,36	
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	TOTAL		639 733,70

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	798,40			2 161,41	2 959,81
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	798,40	0,00	0,00	2 161,41	2 959,81

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

Frais de Maîtrise d'ouvrage calculés selon Méthodologie du Groupe SF. La société comptabilise sur les opérations de construction neuve d'accession, les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi comptabilisés en stock les frais de personnel des services concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non comptabilisation par opération de 1 K€ est appliqué.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

Intérêts courus des fonds d'épargne correspondant à la période comprise entre la date de l'Ordre de Service ou de l'Acte Authentique et la livraison du programme.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		223 145,78
Charges exceptionnelles sur logements vendus en 2022	204 298,22	
Charges sur frais d'expertise antérieures à 2017	13 172,94	
Charges sur frais de résiliation	29 421,62	
Divers : montants non significatifs	2 782,41	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 637 931,56
- Cessions (2)		931 616,60
VNC sur cessions 2022	931 616,60	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		192 179,39
VNC sur Démolitions 2022	192 179,39	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		564 135,57
VNC sur remplacements de composants 2022	564 135,57	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		1 744 076,02
Dépenses couvertes par assurances	1 042 686,90	
Condamnation 15464 à indemnisation	8 700,00	
Abandons de projets	62 921,44	
Charges exceptionnelles de démolitions	629 798,35	
Divers : montants non significatifs	7 069,33	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	595 042,85
Provision St Jory, résistance	260 452,74	
Provision eau St Benoît de Carmaux	21 082,08	
Complément provision démolitions	29 506,03	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	4 250 198,21	4 250 198,21

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		
Dégrèvements impôts	7.583,00	302.048,66
Dégrèvements impôts handicapés	26.632,00	
Dégrèvements impôts travaux d'économie d'énergie	170.698,00	
Dégrèvement impôt vacances	174,00	
Pénalités frais de dossiers SLS	21935,70	
Mise en service de 4 logements sortis en 2021	37.362,69	
Chèques non encaissés	42.820,95	
Divers : montants non significatifs	13.820,32	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		11990.847,00
Prix de ventes logements occupés	1.881.661,00	
Prix de vente commerce et terrains	189.186,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		885.851,92
Subventions virées au compte de résultat	839.908,54	
Subventions virées au compte de résultat suite aux ventes	12.013,14	
Subventions virées au compte de résultat suite aux remplacements de composants/démolitions	33.930,24	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		720.384,46
Indemnités d'assurances	720.384,46	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	3.426.874,97
Reprise provision St Jory Résistance 2021	86.421,01	
Reprise provision URSSAF 2018	10.218,00	
Reprises provisions démolitions	3.332.235,96	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	7.328.005,01	7.328.005,01

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

1- SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Annexe III - 1 Fiche n°1

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
						Exercice 2022(n°1)		
						Exercice 2021(n°5)		
1	701	Ventes d'immobilisations	0,00	601	Achats de terrains	1 850 516,36		
2	7063	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immobilisations acquises par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00		
3	7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031	Variation de stocks : terrains	(1 850 516,36)		
4	72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037	Variation des stocks : immobilisations acquises par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00		
5	7047	Loyers des logis en location-accession et inventus	0,00	604-605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	905 153,11		
6				68114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00		
7				7133	Travaux en cours (inverser le signe) Immobilisations achevées (inverser le signe)	(905 153,11)		
8				7135		0,00		
9								
10								
11								
12								
13	7061-7062-70672	Activité de prêteur Produits financiers - prêts accession	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00		
14	76261-76262		0,00					
15								
16								
17								
18								
19	7041	Loyers des logements non conventionnés	5 052 390,07	6127	Loyers des baux à long terme	0,00		
20	7043	Loyers des logements conventionnés	28 889 315,93	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245				
21	704 (sauf 7041-7043-7047)	Autres loyers	3 720 061,33					
22	7222	Production immobilisée - Immobilisations de rapport (frais financiers externes)	0,00	681121-681122-681124	Immobilisations locatives	17 930 236,69		
23	742	Primes à la construction	258 061,01	681124	Intérêts sur opérations locatives	8 117 694,20		
24	743	Subventions d'exploitation	99 354,38	681123	Intérêts compensateurs	28 065,60		
25				6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00		
26	777	Subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice (1)	885 851,02	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00		
27	7672	Reprise sur provisions réglementées	0,00					
28	7663	Transfert de charges - Intérêts compensateurs	0,00					
29	7663	Récupération des charges locatives	0,00					
30	703		5 988 610,51	6...	Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	6 598 484,02		
31								
32								
33								
34								
35								
36	7221	Production immobilisée - Immobilisations de rapport (coûts internes)	878 115,68					
37	721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.	0,00					
38	7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations de service	0,00					
39	7068	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM	0,00					
40	Autres 708	Autres	221 220,71					
41								
42								
43								
44								
45								
46								
47								
48								
49								
50								
51								
52								
53								
54								
55								
56								
57								
58								
59								
60								
61								
62								
63								
64								
65								
66								
67								
68								
69	745	Subventions pour travaux d'entretien	0,00					
70								
71								
72								
73								
74								
75								
76								
77								
78								
79								
80								
81								
82								
83								
84								
85								
86								
87								
88								
89								
90								
91								
92								
93								
94								
95								
96								
97								
98								
99								
100								
101								
102								
103								
104								
105								
106								
107								
108								
109								
110								
111								
112								
113								
114								
115								
116								
117								
118								
119								
120								
121								
122								
123								
124								
125								
126								
127								
128								
129								
130								
131								
132								
133								
134								
135								
136								
137								
138								
139								
140								
141								
142								
143								
144								
145								
146								
147								
148								
149								
150								
151								
152								
153								
154								
155								
156								
157								
158								
159								
160								
161								
162								
163								
164								
165								
166								
167								
168								
169								
170								
171								
172								
173								
174								
175								
176								
177								
178								
179								
180								
181								
182								
183								
184								
185								
186								
187								
188								
189								
190								
191								
192								
193								
194								
195								
196								
197								
198								
199								
200								
201								
202								
203								
204								
205								
206								
207								
208								
209								
210								
211								
212								
213								
214								
215								
216								
217								
218								
219								
220								
221								
222								
223								
224								
225								
226								
227								
228								
229								
230								
231								
232								
233								
234								
235								
236								
237								
238								
239								

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Exercice 2022	Exercice 2021
1 EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	(4 062 394,97)	(1 498 752,12)
2 + ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	28 985,50	(35,64)
3 + Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
4 (c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245*)	17 936 236,89	17 008 589,39
5 + Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
6 - Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
7 - Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777) *	(885 851,92)	(772 419,39)
8		0,00
9		
10		
11		
12 + Autres produits d'exploitation		
13 Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	284 121,81	195 770,79
14 Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	774 545,08	739 505,07
15		
16 - Autres charges d'exploitation		
17 Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(369 467,38)	(407 199,91)
18 Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(26 968,81)	(10 714,58)
19		
20 + ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
21		
22 + Produits financiers		
23 Sous-total *	313 888,66	
24 Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
25		
26	313 888,66	127 821,81
27		
28 - Charges financières		
29 Sous-total *	5 419,24	
30 Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	
31		
32	5 419,24	(273 008,12)
33		
34 - REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif code 2.21 et 2.22 "financements définitifs") (2)	(15 960 505,69)	(15 117 090,37)
35 (sauf remboursements anticipés)		
36 AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	(1 972 830,07)	(7 633,07)
37 + Produits exceptionnels		
38 Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	302 046,66	268 802,31
39 Autres produits exceptionnels (c/778)*	720 384,46	257 800,17
40 Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
41		
42 - Charges exceptionnelles		
43 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/871)*	(223 145,78)	(346 423,41)
44 Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(1 744 078,02)	(606 166,94)
45		
46 - Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)†	0,00	0,00
47		
48 AUTOFINANCEMENT NET HLM	(2 917 622,75)	(433 320,94)

1 RESULTAT DE L'EXERCICE	(924 645,47)	(2 688 176,35)
2 + Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	20 754 681,50	21 010 453,40
3 - Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(5 627 971,23)	(4 231 951,98)
4 + Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	1 687 931,56	2 861 795,93
5 - Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(1 990 847,00)	(1 495 694,54)
6 - Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(885 851,92)	(772 419,39)
7		
8 CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)	13 013 897,44	14 683 805,07
9		
10 - Remboursements d'emprunts localifs (Etat du passif code 2.21 et 2.22)	(15 960 505,69)	(15 117 090,37)
11 sauf remboursements anticipés		
12 + ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	28 985,50	(35,64)
13 - Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
14 AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	(2 917 622,75)	(433 320,94)

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés (codes 2.21 & 2.22 V. états réglementaires IV-4 - Fiche 1 - colonne 10)

(3) A reporter au tableau de financement.

3 - TABLEAU DE FINANCEMENT - EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (1)

Annexe III Fiche n°1

(en euros)

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

Sources Informations	N° de compte	EMPLOIS	N / N-1	N-1 / N-2	Sources Informations	N° de compte	RESSOURCES	N / N-1	N-1 / N-2
1	2	3	3	4	5	6	7	8	
1 ANNEXE		DIVIDENDES MISE EN PAIEMENT AU COURS DE L'EXERCICE				CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	13 013 897,44	14 883 805,07	
2 (Tableau n°2 - année N-1)									
3 ANNEXE		AUGMENTATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISE	21 026 911,87	70 898 502,37	Tableau III-2	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	13 013 897,44	14 883 805,07	
4 (Tableau n°3)					"Capacité d'autofinancement"	(-) DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS INTERETS COMPENSATEURS (C/6883)	0,00	0,00	
5	20-232-237	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0,00	0,00		CESSIONS OU REDUCTIONS D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE	1 890 847,00	1 550 074,54	
6									
7		IMMOBILISATIONS CORPORELLES	62 957 025,28	70 643 873,63		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)	0,00	0,00	
8	211-212-23 partiel	Terrains, agencements et aménagements de terrains	11 916 448,27	7 302 087,40					
9	213-214 (sauf 21315-2135-21415-2145) -23 partiel	Constructions locatives	51 032 155,21	63 328 484,67	20-232-237	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (1)	1 980 847,00	1 495 894,54	
10	21315-2135-21415-2145-23 partiel	Batiments et installations administratifs	0,00	0,00					
11	215-218-2318	Installations techniques, matériel et outillage, autres immobilisations corporelles	6 421,60	12 401,68	21-231-239	IMMOBILISATIONS CORPORELLES (1)			
12	22	IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION-ATTRIBUTION, AFFECTATION	0,00	0,00		22 IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION-ATTRIBUTION, AFFECTATION (1)	0,00	0,00	
13									
14		IMMOBILISATIONS FINANCIERES	60 288,58	54 628,74		IMMOBILISATIONS FINANCIERES	0,00	60 980,00	
15	2781	Prêts principaux accession	0,00	0,00	2781	Prêts principaux accession	0,00	0,00	
16	2782	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00	2782	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00	
17	2783	Prêts aux S.C.C.C	0,00	0,00	2783	Prêts aux S.C.C.C	0,00	0,00	
18	28 et autres 27	Autres (sauf intérêts courus)	60 288,58	54 628,74	28 et autres 27	Autres (sauf intérêts courus) (1)	0,00	60 980,00	
19									
20		CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES ET PRIMES	0,00	0,00		AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES	12 818 823,14	67 427 827,36	
21									
22	4813	(+/-) INTERETS COMPENSATEURS (variation)	0,00	0,00		101 AUGMENTATION DE CAPITAL	7 189 985,00	61 509 688,58	
23									
24			0,00	0,00					
25					13 sauf 130	COMPTABILISATION DE SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (4)	5 018 830,54	3 627 038,60	
26	4818	FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS (3)	0,00	0,00					
27					104-1671	AUGMENTATION DES AUTRES CAPITAUX PROPRES (4)	0,00	0,00	
28	169	PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS	0,00	0,00					
29									
30					229	AUGMENTATION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS	0,00	0,00	
31		REDUCTION DE CAPITAUX PROPRES (2)	0,00	0,00	ETAT DU PASSIF (IV.4 Fiche n°1)	AUGMENTATION (MIS) DES DETTES FINANCIERES	65 433 674,62	54 262 191,81	
32									
33					(Codes 2)	LOCATIF	63 109 851,08	54 095 755,35	
34									
35	229	REDUCTION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS	0,00	0,00	(Code 5)	ACCESSION (EMPRUNTS CONSOLIDES - GESTION DE PRETS)	0,00	0,00	
36									
37					(Codes 1, 6, 7 et 8 partiel)	RESERVES FONCIERES, AMENAGEUR, AUTRES (sauf concours bancaires courants)	2 117 500,00	0,00	
38	ETAT DU PASSIF	REMBOURSEMENTS DES DETTES FINANCIERES	27 728 187,08	38 638 787,37		165 DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	203 409,89	168 438,48	
39	(IV.4 Fiche n°2)								
40	(Codes 2)	LOCATIF	27 728 187,08	38 638 787,37		168 PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00	
41									
42	(Code 5)	ACCESSION, (EMPRUNTS CONSOLIDES - GESTION DE PRETS)		0,00		16883 INTERETS COMPENSATEURS (augmentation)	3 113,54	0,00	
43									
44	(Codes 1, 6, 7 et 8 partiel)	RESERVES FONCIERES, AMENAGEUR, AUTRES (sauf concours bancaires courants)		0,00					
45									
46	165	DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	0,00	0,00					
47									
48	168	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00					
49									
50	16883	INTERETS COMPENSATEURS (diminution)	0,00	35,84					
51									
52									
53		TOTAL DES EMPLOIS	99 754 460,83	109 335 222,18		TOTAL DES RESSOURCES	91 245 242,20	137 930 409,78	
						VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (RESSOURCES-EMPLOIS)	7 806 742,37	28 595 173,40	

(1) Pour les éléments cédés, indiquer le prix de cession. Pour les abandons de projet, et les sorties d'immobilisations du compte 22, indiquer la valeur comptable.

(2) Réduction du capital, réserves, autres fonds propres (hors mouvements sur réserve et sur affectation du résultat, et hors remboursements de subventions)...

(3) Frais transférés en charges à répartir au cours de l'exercice.

(4) Subventions nouvellement notifiées et comptabilisées au cours de l'exercice.

(5) Hors mouvements sur réserves et sur affectations du résultat.

3 - TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (2)

(en euros)

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDE 6
1	VARIATIONS EXPLOITATION - "CONSTRUCTION ACCESSION" :				
2	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
3 31	- Terrains à aménager	0,00	0,00		
4 33	- Immeubles en cours	2 765 609,47	0,00		
5 35 sauf 358	- Immeubles achevés	0,00	0,00		
6 358	- Immeubles temporairement loués	0,00	0,00		
7 37	- Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou g. de rachat	0,00	0,00		
8 454	- Sociétés Civiles Immobilières (ou S.C.C.C.)	0,00	0,00		
9 40912	- Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers	0,00	45 309,00		
10 412-413 partiel	- Créances sur acquéreurs	0,00	0,00		
11 4162	- Acquéreurs douteux ou litigieux	0,00	0,00		
12	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
13 18 partiels	- Emprunts accession (Financement de stocks immobiliers) (1)	702 087,00	0,00		
14 402-4082-4088 partiel -4032	- Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	4 381,81		
15 41012-41013-454	- Acquéreurs, locataires, acquéreurs et SCIS/SCCC créanciers	0,00	0,00		
16 4872	- Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00		
17	TOTAUX	3 457 766,47	49 691,21		
18	A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"			3 408 075,26	3 770 841,26
19	VARIATIONS EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES" :				
20	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
21 32	- Approvisionnements	0,00	0,00		
22 411	- Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	171 784,85	0,00		
23 414-413 partiel	- Clients - effets à recevoir et autres activités	0,00	0,00		
24 415	- Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00		
25 418 sauf 4162	- Clients douteux ou litigieux	219 608,87	0,00		
26 418	- Produits non encore facturés	0,00	395 556,12		
27 409 sauf 40912	- Fournisseurs débiteurs	0,00	589 676,24		
28 2878-2768	- Intérêts courus	0,00	0,00		
29 42-43-44 4675 -4678	- Autres	903 781,55	0,00		
30 4861	- Charges constatées d'avance (exploitation)	0,00	18 137,10		
31	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
32 4195	- Locataires (excédents d'acomptes)	337 709,98	0,00		
33 419 sauf 41912, 41913 et 4195	- Autres	0,00	35 810,31		
34 401-4031-4081-4088 partiel	- Fournisseurs (exploitation, gestion)	114 483,51	0,00		
35 1688 (sauf 16883) -1716-1748-1788 partiels-5180	- Intérêts courus, sauf accession (financement de stocks) et sauf intérêts compensateurs	1 947 870,91			
36 42-43-44-4675-4671	- Autres	0,00	573 670,13		
37	TOTAUX	3 885 210,45	1 622 849,00		
38	B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES"			2 072 360,55	3 774 444,07
39	VARIATIONS "HORS EXPLOITATION" :				
40	VARIATIONS DES ACTIFS :				
41 4615	- Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
42 4668	- Autres charges constatées d'avance	0,00	0,00		
43 451-455-4582-458-461 (sauf 4615)-464-462-465-4672-4687-478	- Autres	0,00	263 188,31		
44	VARIATIONS DES DETTES :				
45 404-405-4084-4088 partiel	- Fournisseurs d'immobilisations	0,00	650 534,92		
46 269-279	- Versements restant à effectuer sur titres	0,00	0,00		
47 4615	- Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
48 4678	- Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00		
49 4563	- Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00		
50 451-455-457-458-461 (sauf 4615)-464-4671-4686-477	- Autres	373 177,08	0,00		
51	TOTAUX	373 177,08	1 143 721,23		
52	C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION"			(170 544,17)	(1 032 459,52)
53	D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A + B + C) :			4 709 911,64	6 492 826,40
54	VARIATIONS "TRESORERIE" :				
55 50	- Variations des valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
56 51-53-54	- Variations des disponibilités	0,00	2 209 169,27		
57 519	- Variations des concours bancaires courants	0,00	0,00		
58	TOTAUX	0,00	2 209 169,27		
59	E - VARIATION DE LA TRESORERIE			(2 209 169,27)	22 162 347,00
60	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D + E) : (2)			2 509 742,37	28 595 172,40

(1) Variation de la dette (emprunts code 4 de l'Etat du passif), et variation des ICNE correspondants.

(2) Vérifier l'égalité avec la variation calculée en fiche N°1.

ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE ET PASSIF EXIGIBLE

	3 DERNIERS SEMESTRES		
	SEMESTRE S*	SEMESTRE (S-1)*	SEMESTRE (S-2)*
1 ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE (A UN AN AU PLUS) :			
2			
3 Créances rattachées à des participations			
4 Prêts (a)			
5 Autres immobilisations financières			
6 Fournisseurs débiteurs	728 589,27	448 419,84	430 469,86
7 Créances clients et comptes rattachés	6 663 051,43	6 675 076,49	6 502 485,31
8 Autres créances	1 332 669,37	1 068 146,92	1 985 833,14
9			
10 TOTAL I	8 714 305,21	8 131 645,15	8 921 783,31
11			
12 Valeurs mobilières de placement	23 961 837,30	16 443 695,59	25 304 725,51
13 Disponibilités			
14			
15 TOTAL II	22 981 837,30	16 443 695,59	25 304 725,51
16			
17			
18 TOTAL III (I+II) : ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE	31 696 142,51	24 575 340,74	34 226 508,82
19			
20			
21 PASSIF EXIGIBLE (A UN AN AU PLUS) :			
22			
23 Autres emprunts obligataires (a)			
24 Emprunts et dettes auprès des établis. de crédit (hors concours bancaires courants) (a)	39 721 919,92	28 781 920,39	27 655 452,69
25 Concours bancaires courants (b)		2 043 657,35	113 743,94
26 Emprunts et dettes financières divers (a)	4 809 380,11	3 469 724,73	2 981 322,05
27 Clients créditeurs	1 031 067,28	185 256,93	200 473,15
28 Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 934 675,59	1 020 053,58	612 570,40
29 Dette fiscales et sociales	3 173 696,40	1 351 759,92	1 604 987,06
30 Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 474 229,20	3 904 427,56	3 624 854,26
31 Autres dettes	32 592,68	56 711,26	27 283,08
32			
33 TOTAL IV : PASSIF EXIGIBLE	48 739 638,07	39 422 841,88	37 808 093,65
34			
35			
36 dont PASSIF ECHU (c)			

(a) Annuité (capital et intérêts) exigible à moins d'un an à la date d'arrêté de chacun des trois semestres.

(b) Y compris solde créditeur de banque, et y compris intérêts courus.

(c) Montant des dettes de toutes natures qui auraient dû être payées à la date de l'arrêté, compte tenu des échéances contractuelles.

* Pour les comptes de l'exercice N : semestre S = situation au 31/12/N - semestre S-1 = situation au 30/06/N - semestre S-2 = situation au 31/12/N-1.

5 - COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

(en euros)

N° DE COMPTE	SOURCE D'INFORMATION	INTITULE	EXERCICE N-1	EXERCICE N
PRODUITS				
3	Cf. 1er solde du tableau des Soldes Intermédiaires de Gestion	MARGE SUR ACCESSION		0,00
5		LOYERS :		
6	7041	Loyers des logements non conventionnés		5 052 390,07
7	7043	Loyers des logements conventionnés		28 889 315,93
8	7042-7044-7045-7046-7048	Autres loyers		3 720 091,35
10		PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES :		
11		Prestations de services :		
12	7061-7062-70672	activité de prêteur		0,00
13	7064-7065-7066-70671-7068	autres prestations		0,00
14	708	Activités annexes		221 220,71
15	751-754-755-758	Autres produits de gestion courante		774 545,08
17		PRODUCTION IMMOBILISEE ET TRANSFERTS DE CHARGES :		
18	72	Production immobilisée		1 136 176,70
19	796	Transferts de charges financières		0,00
20	79 (sauf 796)	Autres transferts de charges		294 121,81
22	74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION		98 354,38
24		PRODUITS FINANCIERS :		
25	76261-76262	Prêts accession		0,00
26	Autres 76 (sauf 7612-766-796)	Autres produits financiers		313 688,66
28		PRODUITS EXCEPTIONNELS :		
29	775	Cessions d'éléments d'actif		1 990 847,00
30	777	Quote-part des subventions d'investissements versée au résultat de l'exercice		885 851,92
31	771-778	Autres		1 022 431,12
33	78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS :		
34	78157	Reprises sur provisions pour gros entretien		1 106 589,34
35	Autres 78	Autres reprises		4 521 381,89
37		TOTAL I	0,00	50 018 205,96
CHARGES				
42	64	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES :		
43	6151	Charges de personnel		5 948 029,38
44	6152	Entretien et réparations courants		900 516,75
45		Dépenses de gros entretien		3 211 565,38
46	63512	Taxes foncières		2 139 081,77
47	Autres 61 et 63, 602-6032-606-62-65	Autres charges		5 672 948,84
50	661 (sauf 66114 et 66115)	CHARGES FINANCIERES :		
51	66115	Charges d'intérêts		8 152 296,31
52	Autres 66 (sauf 686)	Intérêts sur accession consolidée (gestion de prêts)		0,00
53		Autres		2,63
55	675	CHARGES EXCEPTIONNELLES :		
56	671-678	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés		1 687 931,56
57		Autres		1 967 223,80
59	68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS :		
60	68111 sauf 681188, 681122 à 681124 sauf 68112315 - 6811235 - 68112415 et 6811245	Amortissements des immobilisations locatives		17 936 236,89
61	6811 autres	Autres Amortissements		33 553,23
62	68157	Provisions pour gros entretien		1 121 993,33
63	68174	Dépréciations des créances douteuses		1 053 108,75
64	681 autres 6865-6866-6875-6876	Autres dépréciations et provisions		609 789,30
66		PARTICIPATION DES SALAIRES - IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILEES		0,00
68		TOTAL II	0,00	50 334 277,02
70	Cf. tableau de ventilation des charges et produits par activité	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES		(607 973,51)
72		RESULTAT DE L'EXERCICE	0,00	(607 973,51)
74	Report ligne 73	RESULTAT DE L'EXERCICE	0,00	(624 045,47)
75	Report lignes 29, 30, 34, 35	- Comptes 775, 777, 78	0,00	(8 584 670,15)
76	Report lignes 55, 59 à 63	+ Comptes 675, 68	0,00	22 442 613,06
78		CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G) (1)	0,00	13 013 897,44

(1) A reporter au tableau de financement prévisionnel (III.6 fiche N°1).

Annexa IV. 1. Elche nº1

Nom de la Société : (le cas échéant, nom précédent) (1)

Statut juridique

Siège social : 1ère ligne d'adresse
2ème ligne d'adresse
3ème ligne d'adresse
4ème ligne d'adresse
code postal
commune
cadastre
Téléphone
E-mail

N° SIRET :

Devis de l'agrement ou du dernier renouvellement (L 422-5 du code de la construction et de l'habitat)

Emprunts complexes ou instruments de couverture ?

Société à conseil d'administration ou à conseil de surveillance

Président (Titre, Nom, Prénom)

Directeur général / Président du directoire (Titre, Nom, Prénom)

DG Délégué(e) (Titre, Nom, Prénom)

Directeur (Titre, Nom, Prénom)

Commissaires aux comptes (nom et adresse)

Date de constitution de la Société :

Transformation et extension de compétences (à préciser) - date et objet :

Compétences territoriales actuelles :

Convention d'unité sociale - date signature

Autres conventions avec l'Etat

Appartenance à un groupement de fait ou de droit

NOM SIREN

GIE
Société de coordination
Autre groupe de moyens
Groupe capitalistique

Au cours de l'exercice, votre organisme a effectué une fusion-absorption ou une "TUP", remplissez les tableaux ci-dessous.

	Date effet	Raison sociale de l'entité absorbée "tupée"	SIREN	Nombre de logements
Fusion - absorption				
Transmission Universelle de Patrimoine (TUP)				
Liquidation		(En cas de liquidation dans l'exercice, inscrire la date de liquidation)		
Dissolution				
Autres (précisez)		Précision		

Montant du capital social au 31-12 :		Date de la dernière augmentation de capital :	
Valeur nominale des actions :			
Nombre total d'actions :		(dont nombre total détenu par des personnes physiques) :	
Nombre total d'actionnaires :			
Actionnaires (2) :			

NAME	ADDRESS	ACTIVITY OR PROFESSION	DATE OF BIRTH (D/M/Y)	STATUS (S/C/N)	CATEGORY (P/A/C/N)	EMPLOYMENT (E/N)	REMARKS
JOHN DOE	123 Main St, New York, NY 10001	Software Engineer	1985-03-15	Single	Professional	Employed	
JANE SMITH	456 Oak Ave, Los Angeles, CA 90001	Marketing Executive	1978-07-22	Married	Professional	Employed	
ROBERT JONES	789 Pine St, Chicago, IL 60601	Teacher	1965-11-08	Married	Professional	Employed	
MICHAEL BROWN	321 Elm St, Houston, TX 77001	Business Analyst	1990-05-03	Single	Professional	Employed	
SARAH WHITE	654 Maple St, Phoenix, AZ 85001	Graphic Designer	1982-09-17	Single	Professional	Employed	
DAVID GREEN	987 Cedar St, San Antonio, TX 78201	Construction Worker	1975-02-28	Married	Skilled Laborer	Employed	
EMILY BLACK	147 Birch St, San Diego, CA 92101	Healthcare Assistant	1988-06-10	Single	Professional	Employed	
JAMES HARRIS	258 Spruce St, Dallas, TX 75201	Sales Representative	1970-12-01	Married	Professional	Employed	
AMANDA CLARK	369 Willow St, Austin, TX 78701	Freelance Writer	1980-04-19	Single	Professional	Self-employed	
CHRISTOPHER LEWIS	470 Ash St, Fort Worth, TX 76101	IT Support	1992-08-05	Single	Professional	Employed	
STEPHANIE WALKER	581 Hickory St, San Jose, CA 95101	Event Planner	1973-10-24	Married	Professional	Employed	
NATHAN HALL	692 Poplar St, Columbus, OH 43201	Farmer	1960-01-12	Married	Skilled Laborer	Self-employed	
OLIVIA YOUNG	703 Sycamore St, Indianapolis, IN 46201	Retail Associate	1987-03-27	Single	Skilled Laborer	Employed	
ANDREW KING	814 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Consultant	1976-05-14	Married	Professional	Employed	
ISABELLA WOOD	925 Walnut St, Seattle, WA 98101	Translator	1983-07-09	Single	Professional	Employed	
LEONARD BAKER	136 Elm St, Denver, CO 80201	Retired	1945-11-30	Married	Retired	Retired	
CHARLOTTE GARCIA	247 Maple St, Portland, OR 97201	Artist	1979-02-18	Single	Professional	Self-employed	
WILLIAM MILLER	358 Oak St, San Luis Obispo, CA 93401	Engineer	1968-09-04	Married	Professional	Employed	
ADAM PEREZ	469 Pine St, Sacramento, CA 95801	Student	1995-06-20	Single	Student	Unemployed	
LAURENCE ROSS	570 Cedar St, Kansas City, MO 64101	Librarian	1981-04-07	Single	Professional	Employed	
JOSEPH COOK	681 Birch St, Oklahoma City, OK 73101	Police Officer	1974-08-25	Married	Professional	Employed	
ANNA BELL	792 Spruce St, Las Vegas, NV 89101	Hotel Manager	1963-01-11	Married	Professional	Employed	
ANTHONY SCOTT	803 Willow St, Albuquerque, NM 87101	Electrician	1971-03-02	Married	Skilled Laborer	Employed	
CHLOE GREEN	914 Ash St, Tucson, AZ 85701	Journalist	1986-05-16	Single	Professional	Employed	
DAVID HARRIS	125 Hickory St, San Bernardino, CA 92401	Truck Driver	1967-07-29	Married	Skilled Laborer	Employed	
EMILY KING	236 Poplar St, Mesa, AZ 85201	Software Tester	1989-10-06	Single	Professional	Employed	
FRANK LEE	347 Sycamore St, Grand Rapids, MI 49501	Accountant	1972-12-13	Married	Professional	Employed	
GRACE LEE	458 Walnut St, San Francisco, CA 94101	Teacher	1969-04-21	Married	Professional	Employed	
HENRY LEE	569 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Engineer	1961-08-08	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	670 Elm St, San Francisco, CA 94101	Artist	1984-11-23	Single	Professional	Self-employed	
JAMES LEE	781 Maple St, San Francisco, CA 94101	Software Engineer	1977-02-14	Married	Professional	Employed	
KAREN LEE	892 Oak St, San Francisco, CA 94101	Marketing Executive	1970-05-05	Married	Professional	Employed	
LEONARD LEE	903 Pine St, San Francisco, CA 94101	Business Analyst	1964-09-18	Married	Professional	Employed	
MICHAEL LEE	114 Cedar St, San Francisco, CA 94101	IT Support	1988-01-09	Single	Professional	Employed	
NATHAN LEE	225 Birch St, San Francisco, CA 94101	Freelance Writer	1980-03-22	Single	Professional	Self-employed	
OLIVIA LEE	336 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Event Planner	1973-06-11	Married	Professional	Employed	
ANDREW LEE	447 Willow St, San Francisco, CA 94101	Consultant	1976-08-24	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	558 Ash St, San Francisco, CA 94101	Translator	1983-10-07	Single	Professional	Employed	
LEONARD LEE	669 Poplar St, San Francisco, CA 94101	Retired	1945-12-31	Married	Retired	Retired	
CHARLOTTE LEE	770 Sycamore St, San Francisco, CA 94101	Artist	1979-04-19	Single	Professional	Self-employed	
WILLIAM LEE	881 Walnut St, San Francisco, CA 94101	Engineer	1968-07-02	Married	Professional	Employed	
ADAM LEE	992 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Student	1995-09-15	Single	Student	Unemployed	
LAURENCE LEE	103 Elm St, San Francisco, CA 94101	Librarian	1981-11-28	Single	Professional	Employed	
JOSEPH LEE	214 Maple St, San Francisco, CA 94101	Police Officer	1974-02-10	Married	Professional	Employed	
ANNA LEE	325 Oak St, San Francisco, CA 94101	Hotel Manager	1963-04-23	Married	Professional	Employed	
ANTHONY LEE	436 Pine St, San Francisco, CA 94101	Electrician	1971-07-06	Married	Skilled Laborer	Employed	
CHLOE LEE	547 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Journalist	1986-09-19	Single	Professional	Employed	
DAVID LEE	658 Birch St, San Francisco, CA 94101	Truck Driver	1967-11-01	Married	Skilled Laborer	Employed	
EMILY LEE	769 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Software Tester	1989-12-03	Single	Professional	Employed	
FRANK LEE	880 Willow St, San Francisco, CA 94101	Accountant	1972-10-15	Married	Professional	Employed	
GRACE LEE	991 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Teacher	1969-08-27	Married	Professional	Employed	
HENRY LEE	110 Elm St, San Francisco, CA 94101	Engineer	1961-06-09	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	221 Maple St, San Francisco, CA 94101	Artist	1984-04-21	Single	Professional	Self-employed	
JAMES LEE	332 Oak St, San Francisco, CA 94101	Software Engineer	1977-03-13	Married	Professional	Employed	
KAREN LEE	443 Pine St, San Francisco, CA 94101	Marketing Executive	1970-06-25	Married	Professional	Employed	
LEONARD LEE	554 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Business Analyst	1964-10-07	Married	Professional	Employed	
MICHAEL LEE	665 Birch St, San Francisco, CA 94101	IT Support	1988-02-19	Single	Professional	Employed	
NATHAN LEE	776 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Freelance Writer	1980-05-01	Single	Professional	Self-employed	
OLIVIA LEE	887 Willow St, San Francisco, CA 94101	Event Planner	1973-07-13	Married	Professional	Employed	
ANDREW LEE	998 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Consultant	1976-09-25	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	109 Elm St, San Francisco, CA 94101	Translator	1983-11-07	Single	Professional	Employed	
LEONARD LEE	220 Maple St, San Francisco, CA 94101	Retired	1945-12-29	Married	Retired	Retired	
CHARLOTTE LEE	331 Oak St, San Francisco, CA 94101	Artist	1979-05-11	Single	Professional	Self-employed	
WILLIAM LEE	442 Pine St, San Francisco, CA 94101	Engineer	1968-08-23	Married	Professional	Employed	
ADAM LEE	553 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Student	1995-10-05	Single	Student	Unemployed	
LAURENCE LEE	664 Birch St, San Francisco, CA 94101	Librarian	1981-12-17	Single	Professional	Employed	
JOSEPH LEE	775 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Police Officer	1974-03-29	Married	Professional	Employed	
ANNA LEE	886 Willow St, San Francisco, CA 94101	Hotel Manager	1963-05-31	Married	Professional	Employed	
ANTHONY LEE	997 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Electrician	1971-08-13	Married	Skilled Laborer	Employed	
CHLOE LEE	108 Elm St, San Francisco, CA 94101	Journalist	1986-10-25	Single	Professional	Employed	
DAVID LEE	219 Maple St, San Francisco, CA 94101	Truck Driver	1967-12-07	Married	Skilled Laborer	Employed	
EMILY LEE	330 Oak St, San Francisco, CA 94101	Software Tester	1989-01-19	Single	Professional	Employed	
FRANK LEE	441 Pine St, San Francisco, CA 94101	Accountant	1972-03-31	Married	Professional	Employed	
GRACE LEE	552 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Teacher	1969-05-13	Married	Professional	Employed	
HENRY LEE	663 Birch St, San Francisco, CA 94101	Engineer	1961-07-25	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	774 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Artist	1984-09-07	Single	Professional	Self-employed	
JAMES LEE	885 Willow St, San Francisco, CA 94101	Software Engineer	1977-11-19	Married	Professional	Employed	
KAREN LEE	996 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Marketing Executive	1970-12-31	Married	Professional	Employed	
LEONARD LEE	107 Elm St, San Francisco, CA 94101	Business Analyst	1964-01-13	Married	Professional	Employed	
MICHAEL LEE	218 Maple St, San Francisco, CA 94101	IT Support	1988-03-25	Single	Professional	Employed	
NATHAN LEE	329 Oak St, San Francisco, CA 94101	Freelance Writer	1980-06-07	Single	Professional	Self-employed	
OLIVIA LEE	440 Pine St, San Francisco, CA 94101	Event Planner	1973-08-19	Married	Professional	Employed	
ANDREW LEE	551 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Consultant	1976-10-31	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	662 Birch St, San Francisco, CA 94101	Translator	1983-12-13	Single	Professional	Employed	
LEONARD LEE	773 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Retired	1945-01-25	Married	Retired	Retired	
CHARLOTTE LEE	884 Willow St, San Francisco, CA 94101	Artist	1979-03-07	Single	Professional	Self-employed	
WILLIAM LEE	995 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Engineer	1968-05-19	Married	Professional	Employed	
ADAM LEE	106 Elm St, San Francisco, CA 94101	Student	1995-07-31	Single	Student	Unemployed	
LAURENCE LEE	217 Maple St, San Francisco, CA 94101	Librarian	1981-09-13	Single	Professional	Employed	
JOSEPH LEE	328 Oak St, San Francisco, CA 94101	Police Officer	1974-11-25	Married	Professional	Employed	
ANNA LEE	439 Pine St, San Francisco, CA 94101	Hotel Manager	1963-01-07	Married	Professional	Employed	
ANTHONY LEE	550 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Electrician	1971-02-19	Married	Skilled Laborer	Employed	
CHLOE LEE	661 Birch St, San Francisco, CA 94101	Journalist	1986-04-01	Single	Professional	Employed	
DAVID LEE	772 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Truck Driver	1967-06-13	Married	Skilled Laborer	Employed	
EMILY LEE	883 Willow St, San Francisco, CA 94101	Software Tester	1989-08-25	Single	Professional	Employed	
FRANK LEE	994 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Accountant	1972-10-07	Married	Professional	Employed	
GRACE LEE	105 Elm St, San Francisco, CA 94101	Teacher	1969-12-19	Married	Professional	Employed	
HENRY LEE	216 Maple St, San Francisco, CA 94101	Engineer	1961-02-01	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	327 Oak St, San Francisco, CA 94101	Artist	1984-03-23	Single	Professional	Self-employed	
JAMES LEE	438 Pine St, San Francisco, CA 94101	Software Engineer	1977-05-05	Married	Professional	Employed	
KAREN LEE	549 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Marketing Executive	1970-07-17	Married	Professional	Employed	
LEONARD LEE	660 Birch St, San Francisco, CA 94101	Business Analyst	1964-09-29	Married	Professional	Employed	
MICHAEL LEE	771 Spruce St, San Francisco, CA 94101	IT Support	1988-11-11	Single	Professional	Employed	
NATHAN LEE	882 Willow St, San Francisco, CA 94101	Freelance Writer	1980-01-23	Single	Professional	Self-employed	
OLIVIA LEE	993 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Event Planner	1973-03-05	Married	Professional	Employed	
ANDREW LEE	104 Elm St, San Francisco, CA 94101	Consultant	1976-04-27	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	215 Maple St, San Francisco, CA 94101	Translator	1983-06-09	Single	Professional	Employed	
LEONARD LEE	326 Oak St, San Francisco, CA 94101	Retired	1945-07-21	Married	Retired	Retired	
CHARLOTTE LEE	437 Pine St, San Francisco, CA 94101	Artist	1979-09-03	Single	Professional	Self-employed	
WILLIAM LEE	548 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Engineer	1968-11-15	Married	Professional	Employed	
ADAM LEE	659 Birch St, San Francisco, CA 94101	Student	1995-12-27	Single	Student	Unemployed	
LAURENCE LEE	770 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Librarian	1981-01-09	Single	Professional	Employed	
JOSEPH LEE	881 Willow St, San Francisco, CA 94101	Police Officer	1974-02-21	Married	Professional	Employed	
ANNA LEE	992 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Hotel Manager	1963-03-03	Married	Professional	Employed	
ANTHONY LEE	103 Elm St, San Francisco, CA 94101	Electrician	1971-04-15	Married	Skilled Laborer	Employed	
CHLOE LEE	214 Maple St, San Francisco, CA 94101	Journalist	1986-05-27	Single	Professional	Employed	
DAVID LEE	325 Oak St, San Francisco, CA 94101	Truck Driver	1967-07-09	Married	Skilled Laborer	Employed	
EMILY LEE	436 Pine St, San Francisco, CA 94101	Software Tester	1989-08-21	Single	Professional	Employed	
FRANK LEE	547 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Accountant	1972-09-03	Married	Professional	Employed	
GRACE LEE	658 Birch St, San Francisco, CA 94101	Teacher	1969-10-25	Married	Professional	Employed	
HENRY LEE	769 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Engineer	1961-12-07	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	880 Willow St, San Francisco, CA 94101	Artist	1984-01-19	Single	Professional	Self-employed	
JAMES LEE	991 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Software Engineer	1977-03-01	Married	Professional	Employed	
KAREN LEE	102 Elm St, San Francisco, CA 94101	Marketing Executive	1970-04-23	Married	Professional	Employed	
LEONARD LEE	213 Maple St, San Francisco, CA 94101	Business Analyst	1964-06-05	Married	Professional	Employed	
MICHAEL LEE	324 Oak St, San Francisco, CA 94101	IT Support	1988-07-17	Single	Professional	Employed	
NATHAN LEE	435 Pine St, San Francisco, CA 94101	Freelance Writer	1980-09-01	Single	Professional	Self-employed	
OLIVIA LEE	546 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Event Planner	1973-10-13	Married	Professional	Employed	
ANDREW LEE	657 Birch St, San Francisco, CA 94101	Consultant	1976-11-25	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	768 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Translator	1983-12-07	Single	Professional	Employed	
LEONARD LEE	879 Willow St, San Francisco, CA 94101	Retired	1945-01-19	Married	Retired	Retired	
CHARLOTTE LEE	990 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Artist	1979-02-01	Single	Professional	Self-employed	
WILLIAM LEE	101 Elm St, San Francisco, CA 94101	Engineer	1968-03-23	Married	Professional	Employed	
ADAM LEE	212 Maple St, San Francisco, CA 94101	Student	1995-04-05	Single	Student	Unemployed	
LAURENCE LEE	323 Oak St, San Francisco, CA 94101	Librarian	1981-05-17	Single	Professional	Employed	
JOSEPH LEE	434 Pine St, San Francisco, CA 94101	Police Officer	1974-06-29	Married	Professional	Employed	
ANNA LEE	545 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Hotel Manager	1963-07-11	Married	Professional	Employed	
ANTHONY LEE	656 Birch St, San Francisco, CA 94101	Electrician	1971-08-23	Married	Skilled Laborer	Employed	
CHLOE LEE	767 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Journalist	1986-09-05	Single	Professional	Employed	
DAVID LEE	878 Willow St, San Francisco, CA 94101	Truck Driver	1967-10-17	Married	Skilled Laborer	Employed	
EMILY LEE	989 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Software Tester	1989-11-29	Single	Professional	Employed	
FRANK LEE	100 Elm St, San Francisco, CA 94101	Accountant	1972-12-11	Married	Professional	Employed	
GRACE LEE	211 Maple St, San Francisco, CA 94101	Teacher	1969-01-23	Married	Professional	Employed	
HENRY LEE	322 Oak St, San Francisco, CA 94101	Engineer	1961-02-15	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	433 Pine St, San Francisco, CA 94101	Artist	1984-03-27	Single	Professional	Self-employed	
JAMES LEE	544 Cedar St, San Francisco, CA 94101	Software Engineer	1977-04-09	Married	Professional	Employed	
KAREN LEE	655 Birch St, San Francisco, CA 94101	Marketing Executive	1970-05-21	Married	Professional	Employed	
LEONARD LEE	766 Spruce St, San Francisco, CA 94101	Business Analyst	1964-07-03	Married	Professional	Employed	
MICHAEL LEE	877 Willow St, San Francisco, CA 94101	IT Support	1988-08-15	Single	Professional	Employed	
NATHAN LEE	988 Chestnut St, San Francisco, CA 94101	Freelance Writer	1980-09-27	Single	Professional	Self-employed	
OLIVIA LEE	109 Elm St, San Francisco, CA 94101	Event Planner	1973-10-09	Married	Professional	Employed	
ANDREW LEE	210 Maple St, San Francisco, CA 94101	Consultant	1976-11-21	Married	Professional	Employed	
ISABELLA LEE	321 Oak St, San Francisco, CA 94101	Translator	1983-12-13</				

[illegible]

(3) Des actionnaires personnes morales détenant plus de 10% du capital;

3. EFFECTIFS

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	114	103
	Effectif à temps partiel en nombre	2	11	11
	en équivalent temps plein (c)	3	11	10
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	125	113
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (€)		5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6		
Effectif net total au service de la société en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	125	113

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	98	17	115
- Fins de contrats au cours de l'année	- 4	- 13	- 17
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 14	+ 13	+ 27
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	108	17	125

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	95	0	0
Personnels d'immeubles :	30	0	0
Personnels de maintenance :	0	0	0
TOTAL (h)	125	0	0

(a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin des 12 derniers mois (ou, à défaut, des 4 derniers trimestres).

(b) Inclure les C.D.D. y compris les contrats aidés.

(c) Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(d) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements, ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par la société.

(e) En équivalent temps plein.

(f) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim).

(g) Egal au total 4 du tableau 3.1, (effectif au 31/12).

(h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 3.1 (au 31/12).

4. PARC LOCATIF

4.0 Plan Stratégique de Patrimoine : - Date d'approbation par le CA (ou CS) :		07/27/15	Date de dernière actualisation:		07/12/2019
PARC AU 31 DECEMBRE		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES EN EQUIVALENTS LOGTS (a)		
4.1 Nombre de logements en patrimoine au 31/12 (b) :		8 678	151		
dont conventionnés		7 457	151		
4.2 Ventilations du nombre de logements :					
En fonction de la nature juridique :		8 678	151		
- En pleine propriété		52	0		
- En bail emphytéotique ou à construction		0	0		
- En affectation		0	0		
- En bail à réhabilitation		0	0		
- En usufruit		0	0		
En fonction du type d'appartement :		10 000	0		
- Individuel		6 740	151		
- Collectif		0	0		
En fonction du type de gestion :		0	0		
- Gérés en direct		0	151		
- Gérés par des tiers		0	0		
- Gestion globale au profit de personnels particuliers		0	0		
(L422-2 code constr. Et de l'habitation : gendarmerie, police nationale, S. incendie et secours... (c))					
4.3 Surface totale des logements (en m²) :		587 144			
- Surface habitable :		0	0		
4.4 Nombre de logements gérés pour le compte de tiers (hors syndic) au 31/12 :		4 416	0		
4.5 Nombre de ménages bénéficiaires de l'APL ou de l'AL (parc de la rubrique 4.1) au 31/12 :					
4.6 Patrimoine locatif divers au 31/12 :					
- Garages et stationnement (nombres de places) :		5 055			
- Locaux commerciaux (bureaux, surfaces commerciales) (m²) :		5 074			
- Autres locaux (m²) :					
4.7 Pour mémoire - Pour le foyer et résidence de la rubrique 4.1 : nombre total d'unités ouvrant droit à la redevance au 31/12			151		

(a) Résidences pour étudiants, foyers, et résidences sociales. Sur le calcul d'équivalence, Cf. L 302-5 al. 6 - 4° du code de la construction et de l'habitation.

(b) Uniquement les logements achevés, et hors logements gérés pour compte de tiers.

(c) Hypothèse de gestion passant par l'intermédiaire des autorités de tutelle des personnels concernés (ministère de l'intérieur, de la défense..).

5. EVOLUTION DU PARC LOCATIF AU COURS DE L'EXERCICE

EVOLUTIONS DE LA RUBRIQUE 4.1	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES EN EQUIVALENTS LOGTS
5.1 Logements neufs achevés dans l'année	437	
5.2 Acquisitions - améliorations mises en service dans l'année		
5.3 Acquisitions effectuées dans l'année (sauf acquisition - amélioration)		
5.4 Ventes	233	
- ventes HLM à personnes physiques		
- ventes à organismes HLM		
- autres ventes		
5.5 Démolitions	32	
5.6 Transformations :		
- stocks accession transférés en immobilisations achevées		
- autres transformations	1	
5.7 (= 5.1 à 5.6) Variation de l'exercice	367	

6. ACTIVITE DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION

	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES EN EQUIVALENTS LOGTS
6.1 Constructions		
6.11 - Logements neufs mis en chantier (ordre de service donné au cours de l'année)	502	
6.12 - Acquisition - amélioration (acte notarié d'acquisition signé au cours de l'année)		
6.13 - Constructions en cours au 31/12 (y compris acquisition - amélioration en cours de travaux)	557	
6.2 Réhabilitations		
6.21 - Logements ayant été réhabilités au cours des 10 dernières années	571	
6.22 - Réhabilitations mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)	151	

7. VACANCE

(PARMI LES LOGEMENTS DE LA RUBRIQUE 4.1)	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES EN EQUIVALENTS LOGTS
7.1 Nombre de logements vacants au 31/12 (a)	798	
- vacants techniques (b)	612	
- vacants depuis + de 3 mois (hors vacants techniques)	125	
- vacants depuis - de 3 mois (hors vacants techniques)	61	
7.2 Nombre de logements achevés non quittancés au 31/12 (en attente de 1ère location)	51	
Coût de la vacance (€) : (c)		
7.3 Total des loyers ou redevances non quittancés sur l'exercice en raison de la vacance (d)	4 003 810	
dont - vacance technique	2 454 083	

(a) Logements vacants = logements non quittancés au 31 décembre (à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés - cf 7.2).

(b) Vacance pour cause de réhabilitation en cours, de démolition projetée...

(c) Hors vacance supportée par les associations gestionnaires.

(d) Estimation . La vacance considérée est la vacance globale (y compris technique), à l'exclusion toutefois de la vacance rubrique 7.2

8. AGE DU PATRIMOINE

EN FONCTION DE LA DATE REELLE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES (a)		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES	TOTAL
Nombre de logements terminés :	- jusqu'en 1948	1 089	0	1 089
	- entre 1949 et 1960	595	0	595
	- entre 1961 et 1970	370	0	370
	- entre 1971 et 1980	225	0	225
	- entre 1981 et 1990	407	0	407
	- entre 1991 et 2000	142	0	142
	- entre 2001 et 2010	481	0	481
	- entre 2011 et 2015	1 708	0	1 708
	- entre 2016 et 2020	2 223	0	2 223
	- entre 2021 et 2025	780	0	780
TOTAL (= Tableau 4 rubrique 4.1)		8 678	151	8 829
Âge moyen du parc (en années)		35,42	13,49	34,33

(a) Indépendamment - s'agissant des logements acquis - de la date d'entrée dans le patrimoine de la société.

9. FINANCEMENT PRINCIPAL (PARC LOCATIF + CONSTRUCTIONS EN COURS)

FINANCEMENT PRINCIPAL D'ORIGINE	PATRIMOINE LOCATIF (a)			CONSTRUCTIONS EN COURS AU 31/12 (b)	TOTAL	
	LOGEMENTS NEUFS réalisés par la Société (d)	LOGEMENTS ACQUIS (c)	FOYERS ET RESIDENCES		NOMBRE	%
Financements "ancien régime" (HLMO, ILM, ILN, PSR, PLR, ...)	1 690	45	0	0	1 690	25%
PLA CDC, RAPAPLA, et LLS (DOM)	0	395	0	0	395	4%
PLUS	1 781	1 728	0	160	4 165	43%
PLA "Très social" (PLAI, PLALM, PLAHA, PLU, ... et LLSS / LLTS (DOM))	505	358	0	223	1 815	19%
PLS et PLA CFF	0	157	158	22	470	5%
PLI	0	0	0	27	27	0%
PCL et PAP local	0	0	0	0	0	0%
Autres (Fonds propres, emprunts obligataires, logements en bail à réhabilitation, en affectation, ...)	0	1 178	0	0	1 178	12%
TOTAL	4 032	4 641	151	407	9 788	100%

(a) Parc de la rubrique 4.1. Tableau 4.

(b) Y compris logements neufs acquis en VEFA ou en usufruit

(c) Acquis avec ou sans amélioration

(d) Egal rubrique 6.13 Tableau 6.

10. ACCESSION A LA PROPRIETE

NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS EN GROUPE, REALISES EN DIRECT (a)				LOGEMENTS EN DIFFUS		LOGEMENTS EN LOCATION	LOGEMENTS EN SCI, SCCV, SCCC (b)
	INDIVIDUEL NEUF	ACQ. REHA-REVENTE	COLLECTIF	TOTAL	C.C.N.	PRESTATION DE SERVICE	ACCESSION	
PRODUCTION								
10.1 Terminés depuis l'origine				0				
10.2 Terminés pendant l'exercice (DAT)				0				
10.3 Mis en chantier pendant l'exercice (OS)				0				
10.4 Acquis dans l'année (résolut., adjudicat., g. rachat)				0				
10.5 Vendus pendant l'exercice (actes notariés)				0				
10.6 Mise en location dans l'année (e)				0				
STOCKS au 31 décembre								
10.6 Stocks vendus (actes notariés) non livrés				0				
Stocks non vendus								
10.7 En cours de réalisation				0				
10.8 Terminés depuis moins d'un an				0				
10.9 Terminés depuis plus d'un an				0				
10.10 Total non vendu (10.7 à 10.9) (c)				0				
10.11 dont : contrats préliminaires de réservation				0				
10.12 - temporairement loué (sauf location-accession)				0				
10.13 - en phase locative (location-accession)				0				

(a) VEFA ou vente à terme (et acquisitions (10.4))

(b) Au prorata des participations au capital des SCI et des SCCC

(c) $10.10 > 0 = 10.11 + 10.12 + 10.13$

(d) Pour la ligne 10-5 : levées d'option d'achat intervenues dans l'année

(e) Transferts en immobilisation, et locations-accessions entrées en phase locative

11. AUTRES ACTIVITES AU 31/12

11.1 Activité d'aménageur	
- Nombre d'opérations en cours au 31/12	
dont : quartiers anciens	
- Nombre de logements à réaliser	
11.2 Lotissements	
- Nombre d'opérations en stock (terminés et en cours)	
- Nombre de lots correspondant	
dont : nombre de lots terminés depuis plus d'un an	
11.3 Hébergement de loisir à vocation sociale	
- Nombre d'opérations achevées depuis l'origine	
- Nombre de lits correspondant	
- Nombre d'opérations en chantier (ordre de service donné)	
11.4 Activité de prêteur	
- Nombre de prêts en gestion	
dont : principaux (a)	
dont : complémentaires (a)	
dont : autres prêts	
11.5 Maîtrise d'ouvrage déléguée (hors accession à la propriété)	
- Nombre de contrats en cours	
11.6 Prestations de service diverses	
- Nombre de contrats avec des tiers	
- Nombre de contrats au sein d'un groupement	
- Nature de ces prestations :	
11.7 Syndic de copropriété	
- Nombre de contrats en gestion (y compris pour SCI)	
- Nombre de lots (toute nature) correspondant (b)	

(a) Accession et Ventes HLM.

(b) Hors les lots propriétés de la société.

PARTICIPATIONS, TITRES, ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

261 - TITRES ET PARTICIPATION

267 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (1)

272 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE CREANCES)

2761 - CREANCES DIVERSES

266 - AUTRES FORMES DE PARTICIPATIONS

271 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE PROPRIETE)

2741 - PRÊTS PARTICIPATIFS

Annexe IV.2 Fiche n°9

N° de compte 1	N° d'inventaire 2	Nature des valeurs ou créances 3	N° des titres 4	Nombre de titres 5	VALEUR INITIALE		VALEUR DU MARCHÉ		Observations (2) 8
					VALEUR UNITAIRE 6A	TOTAL 6B	VALEUR UNITAIRE 7A	TOTAL 7B	
1	261	Participation SAC OLEA		1275,00	15,00	19 125,00			
2	267	GIE ASTRIMMO				836,06			
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
					TOTAL :	19 961,06		0,00	

(1) Hors intérêts courus.

(2) Préciser notamment l'existence de dépréciations.

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Annexe IV.2 Fiche n°11

275 - DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES

D ou C (1)	N° d'inventaire	Objet	Date du dépôt ou cautionnement	Nom et qualité du débiteur	VALEUR BRUTE	DEPRECIATIONS	VALEUR NETTE	Observations
1	2	3	4	5	6	7	8	9
D		Dépôts divers			192 780,90			
TOTAL :					192 780,90	0,00	0,00	

(1) D = Dépôt - C = Cautionnement.

ETAT RECAPITULATIF DES EMPRUNTS

Annexe IV

(Etat du passif) Fiche n°1

(Etat du compte) Fiche n°1																				
N° DE COMPT.	LIBELLE	MONTANT DES OUVERTURES DE CREDIT	MONTANTS RECAPITULES				REPARTITION DES EMPRUNTS								REPARTITION DES EMPRUNTS				PART DE L'ÉTAT AMORTISSEMENT	AUX AUTRES
			AUX COURS DES EXERCICES ANTÉRIEURS	AUX COURS DE L'EXERCICE		TOTAL	AUX COURS DES EMPRUNTS ANTÉRIEURS		AUX COURS DE L'EXERCICE		TOTAL	AUX COURS DES EMPRUNTS ANTÉRIEURS		AUX COURS DE L'EXERCICE		TOTAL				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
PAR NATURE DE PRETEURS																				
102	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	40 048 684,15	37 002 307,35	2 877 200,00		39 879 487,35	8 202 413,34	200 000,00	779 620,88		9 982 034,10	200 000,00	29 697 483,18	26 493 738,63		0 203 804,53			805 484,20	
103	EMPRUNTS OBLIGATAIRES																			
104	EMPRUNTS AUPRES DES ÉTABLISSEMENTS DE CREDIT	608 280 326,20	788 760 877,12	63 062 048,00	0,00	861 812 735,21	181 170 117,05	10 281 251,85	28 948 567,11	0,00	189 124 884,79	10 281 251,85	853 436 786,90	688 053 873,84	22 816 716,70	82 764 106,47	0,00	0,00	25 997 503,07	
1041	CAISSE DES DEPOTS & CONSIGNATIONS - EMPRUNTS P.L.A.P.F.	692 320 071,58	603 227 847,44	33 225 428,00		636 453 275,53	44 820 400,50	3 574 684,22	13 652 482,47		58 472 869,09	3 574 684,22	574 405 502,15	607 657 245,69	493 246,74	0 055 000,73			12 551 718,87	
1042	CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIVE SOCIAL (CGLLS)																			
1043	PRETS DE L'EX-CAISSE DES PRETS HLM	6 102 847,80	6 102 847,80			6 102 847,80	5 984 350,57	110 498,78			6 034 350,57	110 498,78	7,45		7,45					
1044	AUTRES ÉTABLISSEMENTS DE CREDIT	209 857 409,88	179 429 981,88	20 826 620,00		208 256 601,88	110 371 390,40	6 557 877,55	13 286 084,64		123 897 445,13	6 557 877,55	70 031 279,20	108 627,88	22 125 484,00	50 700 185,74	0,00	0,00	13 445 814,40	
107	EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIÈRES	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	0,00	0,00	0,00	0,00	
1071	ÉMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS																			
1072	AVANCES D'ORGANISMES SOCIAUX																			
1073	AVANCES DE L'ÉTAT ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES																			
1074	EMPRUNTS PARTICIPATIFS																			
1075	AVANCES D'ORGANISMES HLM																			
1076	ORGANISMES COLLECTEURS DE LA PEEC																			
1078	AUTRES																			
108	AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILÉES	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	0,00	0,00	0,00	0,00	
1081	AUTRES EMPRUNTS																			
1082	AUTRES DETTES																			
109	DETTE RATTACHÉE À DES PARTICIPATIONS (BAUF DIT COURUS)																			
110	COMPTES DE LIAISON																			
TOTAL		840 826 890,41	832 807 029,85	83 879 248,00	0,00	846 686 078,84	177 553 416,43	10 461 251,85	37 841 504,90	0,00	205 741 383,33	10 461 251,85	845 134 241,84	668 547 832,17	22 816 716,70	71 987 881,00	0,00	0,00	26 903 047,34	
1077 Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties						0,00					0,00		0,00	0,00						
110 Concours bancaires courants			7 134 664,38			7 134 664,38	7 020 945,44		113 718,94		7 134 664,38		0,00							
TOTAL GENERAL (1 + 2 + 3 + 4 + 5)		840 826 890,41	832 807 029,85	83 879 248,00	0,00	846 686 078,84	177 553 416,43	10 461 251,85	37 841 504,90	0,00	205 741 383,33	10 461 251,85	845 134 241,84	668 547 832,17	22 816 716,70	71 987 881,00	0,00	0,00	26 903 047,34	
PAR NATURE D'AFFECTATION																				
...1	RESERVES FONCIÈRES					0,00					0,00		0,00	0,00						
...2.1	OPÉRATIONS LOCATIVES (CREDIT RELAIS-AVANCES) (b)	150 316 808,00	127 469 774,00	26 124 523,00		159 594 207,00	98 008 697,00	5 000 000,00	11 787 682,27		110 754 379,27	5 000 000,00	40 839 017,73	22 124 523,00	18 715 394,73				11 894 140,20	
...2.21	OPÉRATIONS LOCATIVES (FINANCEMENT DÉFINITIF Y.C. SORTIE DE COMPO	787 556 457,78	690 583 373,77	53 965 928,00		724 538 501,86	70 294 217,71	5 211 014,39	15 050 735,57		80 253 453,28	5 211 014,39	633 074 034,10	680 020 438,13	494 105,70	52 560 390,27			14 007 648,06	
...2.22	OPÉRATIONS LOCATIVES DÉMOULÉES OU CÉDÉES (c)	1 264 722,85	1 364 616,70			1 364 616,70	1 007 618,28	240 237,28	1 270,12		1 008 886,40	240 237,28	25 093,04	25 803,04					1 269,01	
...4	ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (FINANCEMENT DE STOCKS IMMOBILIERS)			702 067,00		702 067,00					0,00		702 067,00			702 067,00				
...5	ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (GESTION DE PRETS)					0,00					0,00		0,00			0,00				
...6	OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT					0,00					0,00		0,00			0,00				
...7	BÂTIMENTS ET INSTALLATIONS ADMINISTRATIVES					0,00					0,00		0,00			0,00				
...8	AUTRES DESTINATIONS (d)	8 402 500,00	13 500 684,38	2 117 500,00		15 927 184,38	7 020 945,44		113 718,94		7 134 664,38		8 402 500,00	8 402 500,00						
TOTAL GENERAL (6)		840 826 890,41	832 807 029,85	83 879 248,00	0,00	846 686 078,84	177 553 416,43	10 461 251,85	37 841 504,90	0,00	205 741 383,33	10 461 251,85	845 134 241,84	668 547 832,17	22 816 716,70	71 987 881,00	0,00	0,00	26 903 047,34	

(a) Total colonne 14 = dettes financières au bilan passif nettes des dépôts, des intrinsèques courtes, des intrinsèques compensatoires (et du C2 106).

(b) Financement des constructions, remplacement, travaux, travaux d'entretien et de réparation.

(c) Opérations (ou quasi-opérations) démolées ou cédées, y compris les quasi-opérations d'emprunts au titre des démolitions et cessions partielles.

(d) Financement d'immobilisations financières (au passif successif) et financement non affecté (ligne de trésorerie).

(e) Minoration de dettes lors de la clôture d'opérations locatives, diminution d'emprunts (pour des emprunts libéralement amortis au moins un an et sortis de l'état de passif sans objet), rattachement vers une autre nature d'affectation (dans ce cas, pour la nouvelle affectation, renseigner en contre-partie la colonne 5).

(f) Emprunts classés en 1A dans la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gialser.

(g) Emprunts classés au-delà de 1A dans la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gialser.

(h) Amortissements courus non affectés des emprunts au 31/12.

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS

AU COURS DE L'EXERCICE

(sauf compte 32)

COMPTES DE STOCKS (en valeur brute)	STOCKS EN DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATION DE L'EXERCICE				DIMINUTION DE L'EXERCICE		STOCKS EN FIN D'EXERCICE	VARIATIONS DE STOCKS (9 - 2)
		ACHATS ET COUTS EXTERNES	FRAIS FINANCIERS	COUTS INTERNES	VIREMENT DE POSTE A POSTE (a)	VIREMENT DE POSTE A POSTE (b)	SORTIES DE STOCKS (c)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	3 636 839,72	1 850 516,36						5 487 356,08	1 850 516,36
332 - Opérations groupées, constructions neuves	516 889,49	904 954,74	798,40					1 422 042,60	905 153,11
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
337 - Divers	0,00							0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	4 153 729,21	2 754 871,07	798,40	0,00	0,00	0,00	0,00	6 909 398,68	2 755 669,47
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00							0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	0,00							0,00	0,00
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00							0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00							0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00							0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués	0,00							0,00	0,00
3581 - Location accession	0,00							0,00	0,00
3582 et 3587 - Autres	0,00							0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (d)	4 153 729,21	2 754 871,07	798,40	0,00	0,00	0,00	0,00	6 909 398,68	2 755 669,47

(a) Y compris les virements de classe 2.

(b) Y compris les virements en classe 2.

(c) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur (et sorties selon la méthode à l'avancement).

(d) Total colonne 5 : total colonnes 4 et 5 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total colonne 4 : total des colonnes 2 et 3 de la fiche 12 de l'Annexe (II).

Total des colonnes 3 et 4 : total des comptes 601 - 604 - 605 - 607 - 608.

(en euros hors taxes)

331 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT

332 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES

333 - OPERATIONS D'ACQUISITION, DE REHABILITATION, DE REVENTE

334 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (a)

337 - DIVERS

Fiche n°3

(en euros hors taxes)

331 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT

332 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES

333 - OPERATIONS D'ACQUISITION, DE REHABILITATION, DE REVENTE

334 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (a)

337 - DIVERS

Fiche n°3

[illegible]

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A) (VENTILABLES)	VENTILATIONS					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (6)	GESTION DES PRETS ACCESSION		AUTRES ACTIVITES (A)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES
			(4)	Avec garantie SGA (6) (5A)	Sans garantie SGA (5B)	(7)	(8)	(7)
	CHARGES D'EXPLOITATION	38 838 933,85	29 819 755,28	905 163,11	0,00	0,00	0,00	6 112 025,49
80-81-82	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
80 (net de 809)	Achats stockés :							
801	Terrains	0,00	0,00		0,00		0,00	
802	Approvisionnements	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00
807	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00		0,00		0,00	
803	Variation des stocks :							
8031	Terrains	0,00	0,00		0,00		0,00	
8032	Approvisionnements	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00
8037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00		0,00		0,00	
804-805-808	Achats liés à la production de stocks immobiliers	905 163,11	0,00	905 163,11	0,00		0,00	
808	Achats non stockés de matières et fournitures	194 881,82	104 980,00		0,00	0,00	0,00	89 901,82
81-82 (nets de 819 et 829)	Services extérieurs	7 988 040,50	5 661 580,99		0,00	0,00	0,00	2 326 479,51
83	Impôts, taxes et versements assimilés	2 776 710,32	2 244 432,58		0,00	0,00	0,00	532 288,76
84	Charges de personnel	6 416 064,29	1 313 787,88		0,00	0,00	0,00	5 102 276,41
8811-8812	Dotations aux amortissements	17 069 700,12	17 935 809,42		0,00	0,00	0,00	33 980,70
	Dotations aux dépréciations et provisions	0,00						
8816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
8817	Dépréciation des actifs circulants	1 053 108,75	1 045 022,52		0,00	0,00	0,00	8 086,23
88167	Provisions pour gros entretien	1 121 093,33	1 121 093,33		0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 881	Autres	14 748,45	7 174,84		0,00	0,00	0,00	7 571,61
854	Pertes sur créances irrécouvrables	389 487,38	389 487,38		0,00	0,00	0,00	0,00
851-858	Redevances et charges diverses de gestion courante	26 968,81	16 528,36		0,00	0,00	0,00	11 442,45
855	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00				0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES	8 152 298,94	8 151 384,59	0,00	0,00	0,00	0,00	914,35
866	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
861	Charges d'intérêts	8 152 298,94	8 151 384,59		0,00	0,00	0,00	911,72
867	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00				0,00	0,00
864-865-866-868	Autres charges financières	2,63			0,00	0,00	0,00	2,63
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 250 198,21	4 246 665,61	0,00	0,00	0,00	0,00	3 642,60
871	Sur opérations de gestion	223 145,78	219 948,77		0,00	0,00	0,00	3 197,01
	Sur opérations en capital							
875	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, rempl	1 687 931,58	1 687 931,58				0,00	
878	Autres	1 744 078,02	1 743 832,43		0,00	0,00	0,00	445,59
8871	Dotations aux amortissements	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
8872-8875-8876	Dotations aux dépréciations et aux provisions	595 042,85	595 042,85		0,00	0,00	0,00	0,00
891	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 89	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	SOUS-TOTAL (1)	81 239 431,03	42 217 695,46	905 163,11	0,00	0,00	0,00	8 116 582,44
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	607 873,51	607 973,51		0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	81 847 304,54	42 825 668,97	905 163,11	0,00	0,00	0,00	8 116 582,44
	Dont charges sur exercices antérieurs (c/872)(3)	0,00						

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de services (sauf accession).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie de l'Accession des organismes HLM.

(7) Y compris charges de gestion de trésorerie.

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

Annexe IV Fiche n°2

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL (A VENTILES)	VENTILATION					STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILES
			GESTION LOCATIVE	ACCESION A LOTISSEMENT (6)	ACCESION A LOTISSEMENT (6)	GESTION DES PRETS	AUTRES ACTIVITES (4)	
				Avec garantie SGA (5)	Sans garantie SGA	ACCESION (7)		
				SA	SO			(17)
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	43 281 406,40	41 815 769,38	905 153,11	0,00	0,00	0,00	650 551,93
70 (net du 709)	Produits des activités :							
701	Ventes d'immuebles	0,00	0,00		0,00			0,00
704	Loyers	37 061 797,35	37 061 797,35		0,00		0,00	
706	Prestations de services	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
708	Produits des activités annexes	221 220,71	221 220,71				0,00	0,00
71	Production stockée (déstockage)	905 153,11	0,00	905 153,11	0,00		0,00	
72	Production immobilisée	1 138 178,70	1 134 454,89		0,00		0,00	1 721,81
74	Subventions d'exploitation	99 354,38	23 314,56		0,00	0,00	0,00	76 039,82
76157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 106 569,34	1 106 569,34		0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 761	Autres reprises	1 092 506,92	847 778,34		0,00	0,00	0,00	244 728,58
701	Transferts de charges d'exploitation	284 121,81	284 121,81		0,00	0,00	0,00	0,00
751-754 -758	Autres produits de gestion courante	774 545,08	538 462,38		0,00	0,00	0,00	236 082,72
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00				0,00	0,00
	PRODUITS FINANCIERS :	313 868,66	313 868,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
761	Des participations	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00
762	Des autres immobilisations financières	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	309 433,77	309 433,77				0,00	0,00
765-768-768	Autres produits financiers	4 434,89	4 434,89		0,00	0,00	0,00	0,00
766	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
766	Transferts de charges financières	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00				0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	7 338 006,91	7 296 476,22	0,00	0,00	0,00	0,00	42 528,78
771	Sur opérations de gestion	302 040,88	278 735,87		0,00	0,00	0,00	22 310,76
	Sur opérations en capital :							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 990 847,00	1 990 847,00				0,00	0,00
777	Subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice	885 851,92	885 851,92				0,00	0,00
778	Autres	720 384,48	720 384,48		0,00	0,00	0,00	0,00
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	3 428 874,97	3 418 656,97		0,00	0,00	0,00	10 218,00
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
	SOUS-TOTAL (1)	50 823 359,07	49 425 124,24	905 153,11	0,00	0,00	0,00	563 081,72
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00				0,00	
	TOTAL DES PRODUITS (A)	50 823 359,07	49 425 124,24	905 153,11	0,00	0,00	0,00	563 081,72
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/772)(3)	0,00						
	TOTAL DES CHARGES (Rapport de la fiche n°1) (B)	51 847 404,54	42 825 080,90	905 153,11	0,00	0,00	0,00	6 116 582,44
	RÉSULTAT (A-B)	(924 045,47)	6 599 455,25	0,00	0,00	0,00	0,00	(7 523 500,72)
[OPTIONNEL]	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)							7 523 500,72
	Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)	(924 045,47)	6 599 455,25	0,00	0,00	0,00	0,00	

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de services (sauf accession) vente htm, démolition...

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie de l'Accession des organismes HLM.

(7) Y compris charges de gestion de brécarie.

**TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A) VENTILER) 3	Répartition des charges N.	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	38 836 833,88	36 121 009,14	2 715 924,74
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 609)	Achats stockés :			
601	Terrains	1 850 516,36	1 850 516,36	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
603	Variation des stocks :			
6031	Terrains	(1 850 516,36)	(1 850 516,36)	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	905 153,11	905 153,11	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	194 881,82	180 625,79	14 256,03
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	8 462 022,41	7 734 069,95	727 952,46
63	Impôts, taxes et versements assimilés	2 770 772,32	2 377 495,35	393 276,97
64	Charges de personnel	5 948 029,38	5 471 389,67	476 639,71
6811-6812	Dotations aux amortissements	17 969 790,12	16 980 485,08	989 305,04
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00	
6817	Dépréciation des actifs circulants	1 053 108,75	1 013 924,88	39 183,87
68157	Provisions pour gros entretien	1 121 993,33	1 060 578,02	61 415,31
Autres 681	Autres	14 746,45	14 144,35	602,10
654	Pertes sur créances irrécouvrables	369 467,38	357 897,35	11 570,03
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	26 968,81	25 245,59	1 723,22
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
	CHARGES FINANCIERES	8 152 298,94	7 752 910,10	399 388,84
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00	
661	Charges d'intérêts	8 152 296,31	7 752 907,47	399 388,84
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
666/668	Autres charges financières	2,63	2,63	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 250 198,21	3 931 812,01	318 386,17
671/673	Sur opérations de gestion	223 145,78	180 841,97	42 303,81
	Sur opérations en capital			
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 687 931,56	1 422 796,85	265 134,71
678	Autres	1 744 078,02	1 739 817,17	4 260,85
6871	Dotations aux amortissements	0,00	0,00	
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et aux provisions	595 042,85	588 356,05	6 686,80
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00	
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00		
	SOUS-TOTAL (1)	51 239 431,03	47 805 731,28	3 433 699,75
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	607 973,51	660 200,76	(52 227,25)
	TOTAL DES CHARGES	51 847 404,54	48 465 932,04	3 381 472,50

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie de l'Accession.

(7) Y compris charges de gestion de trésorerie.

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL DES PRODUITS (A) (VENTILIER)	Répartition des produits (A)	
			Activités SIEG	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	43 281 485,40	39 725 684,83	3 555 600,77
70 (net du 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles	0,00	0,00	
704	Loyers	37 661 797,35	34 294 672,82	3 367 124,53
706	Prestations de services	0,00	0,00	
708	Produits des activités annexes	221 220,71	4 731,68	216 489,03
71	Production stockée (déstockage)	905 153,11	905 153,11	
72	Production immobilisée	1 136 176,70	1 136 021,05	155 655,65
74	Subventions d'exploitation	99 354,38	92 480,38	6 874,00
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 106 589,34	1 106 589,34	
Autres 781	Autres reprises	1 092 506,92	1 078 543,31	13 963,61
791	Transferts de charges d'exploitation	284 121,81	284 121,81	
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	774 545,08	823 551,13	(49 006,05)
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
	PRODUITS FINANCIERS :	313 888,66	314 080,66	(192,00)
761	Des participations	0,00	0,00	
762	Des autres immobilisations financières	0,00	0,00	
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	309 433,77	309 433,77	
765-766-768	Autres produits financiers	4 454,89	4 646,89	(191,99)
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	7 328 005,01	7 070 213,01	257 792,00
771	Sur opérations de gestion	302 046,66	297 887,00	4 159,66
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 990 847,00	1 742 751,00	248 096,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	885 851,92	885 851,92	
778	Autres	720 384,46	715 771,83	4 612,63
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	3 428 874,97	3 427 951,26	897,71
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00	
	SOUS-TOTAL (1)	50 923 359,07	47 110 158,30	3 813 200,77
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00	
	TOTAL DES PRODUITS (A)	50 923 359,07	47 110 158,30	3 813 200,77
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	51 847 404,54	48 465 932,04	3 381 472,50
	RESULTAT (A-B)	(924 045,47)	(1 355 773,74)	431 728,27
[OPTIONNEL]	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		0,00	
	Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)	(924 045,47)	(1 355 773,74)	431 728,27

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenue par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

1 - TRAVAUX EN REGIE (a)

[illegible]

(a) Régie, service d'entretien, personnel d'entretien et charges connexes... Inclure les dépenses d'hygiène, espaces verts, nettoyage... éventuellement effectués en régie.

(b) **Réhabilitation, remplacements de composants... menés sur le parc locatif.**

(C) Par exemple maintenance des bâtiments administratifs réalisée en interne

2 - TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

COMPTE	NATURE	MONTANT
C/6151 NR	Entretien et réparation courants sur biens immobiliers locatifs	900 516,75
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à de l'entretien courant locatif	
Total colonne 2 (*)	Entretien courant réalisé en règle	0,00
	Total entretien courant	900 516,75
C 6152 NR	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	3 377 660,50
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à du gros entretien locatif	
Total colonne 4 (*)	Gros entretien réalisé en règle	0,00
	Total gros entretien	3 377 660,50
	TOTAL charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif	Total III (I + II) 4 278 177,25

* Montants issus du tableau 1

3 - IMPACT GLOBAL DE LA MAINTENANCE SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Entretien courant de l'exercice (1)		Total A	900 516,75
Gros entretien de l'exercice			
- Gros entretien (2)			3 377 660,50
- Subvention pour travaux d'entretien (c/744)			0,00
- Reprises sur provisions pour gros entretien (c/78157)			1 106 589,34
		Total B	2 271 071,16
Dotations aux provisions pour gros entretien (P.G.E) (c/58157)		Total C	1 121 003,33
CHARGE NETTE TOTALE		(A+B+C)	4 293 581,24

1) Report du Total I du tableau 2

2) Report du Total II du tableau 2

4 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE LA METHODE DE CHIFFRAGE DE LA P.G.E EN COMPTE 1572

DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DE LA LIE
(Extrait de la partie littéraire de l'annexe)

Section 504 of the Public Health Service Act (42 U.S.C. 2000e)

VENTILATION DES COMPTES CLIENTS

411 - LOCATAIRES ET ORGANISMES PAYEURS D'AL et D'A.P.L.

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
4111	Locataires - Créances exigibles	528 705,50
4112	Locataires - Créances appelées non exigibles (1)	3 178 573,05
4113	Locataires - Location-accession	0,00
4116-4117	Organismes payeurs d'A.L et d' A.P.L	6 083,81
TOTAL		3 713 362,36

(1) Inclut principalement les créances à terme échu du mois de décembre.

412 - ACQUEREURS

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
4121	Fraction non exigible	0,00
4122	Fraction appelée exigible	0,00
TOTAL		0,00

413 - CLIENTS - EFFETS A RECEVOIR

414 - CLIENTS - AUTRES ACTIVITES

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
414	Clients - autres activités (Détaillez si montants significatifs)	0,00
413	Clients - effets à recevoir	0,00
TOTAL		0,00

415 - EMPRUNTEURS ET LOCATAIRES - ACQUEREURS / ATTRIBUTAIRES

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
4151	Emprunteurs - Annuité exigible	0,00
4152	Locataires - Acquéreurs/Attributaires	0,00
4155	Charges de copropriété	0,00
4157	Organismes payeurs d'A.P.L	0,00
TOTAL		0,00

VENTILATION DES COMPTES CLIENTS

(Clients douteux et dépréciations, admission en non valeur)

4161 - LOCATAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

CRITERES D'INSCRIPTION EN "DOUTEUX"	MONTANT DES IMPAYES (a)	TAUX OU METHODE DE CALCUL DE LA DEPRECIATION	MONTANT DES DEPRECIATIONS
1	2	3	4
- Locataires perdus	2 500 614,00	100 %	2 500 614,00
- Locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges	739 134,42	100 %	739 134,42
- Autres critères (b) :			
TOTAL	3 219 929,42		3 219 929,42

(a) Totalité de la dette des locataires concernés

(b) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

Commentaires :

Casus de la dépréciation
 Locataires résiliés dépréciation de 100 % de la créance
 Locataires dont la créance date de moins de 3 mois, dépréciation de 2 % de la créance
 Locataires dont la créance date entre 3 mois et 5 mois, dépréciation de 15 % de la créance
 Locataires dont la créance date entre 6 mois et 11 mois, dépréciation de 50 % de la créance
 Locataires dont la créance est supérieure à 12 mois, dépréciation de 100 % de la créance

4162 - ACQUEREURS DOUTEUX OU LITIGIEUX**4164 - AUTRES ACTIVITES - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX****4165 - EMPRUNTEURS ET LOCATAIRES - ACQUEREURS / ATTRIBUTAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX**

CRITERES D'INSCRIPTION EN "DOUTEUX"	MONTANT DES IMPAYES	TAUX OU METHODE DE CALCUL DE LA DEPRECIATION	MONTANT DES DEPRECIATIONS EN COMPTE 491	CAPITAL RESTANT DU (c/278) (a)	MONTANT DES DEPRECIATIONS EN COMPTE 2978
1	2	3	4	5	6
- Créances impayées échues depuis plus d'un an :					
4162					
4164					
4165					
- Autres critères (b) :					
4162					
4164					
4165					
TOTAL	0,00		0,00	0,00	0,00

(a) Pour les emprunteurs douteux concernés.

(b) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

Commentaires :**654 - PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES**

N° Compte	Libellé	Montant
6541	Pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme :	
65411	Locataires	301 793,74
65412	Acquéreurs	
65415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65418	Autres clients	
6542	Pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge :	
65421	Locataires	61 673,64
65422	Acquéreurs	
65425	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65428	Autres clients	
TOTAL		363 467,38

671 - CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION

N° Compte	Libellé	Montant
6714	Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice	
TOTAL		0,00

7714 - RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR

N° Compte	Libellé	Montant
7714	Recouvrement sur créances admises en non valeur	
TOTAL		0,00

VENTILATION DES COMPTES CLIENTS

418 - Locataires, acquéreurs, clients et autres activités, produits non encore facturés

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS	ANNEE DE COMPTABILISATION
- Charges récupérables à régulariser (Détailier par nature si montants significatifs)		307 141,06	
Locataires à régulariser	307 141,06		
Divers : Montants non significatifs			
- Autres produits non facturés (Détailier par nature si montants significatifs)		120 965,84	
Vergé, éléctricité, chauffage, etc.	110 414,22		
Autres produits non facturés	10 551,62		
Divers : Montants non significatifs			
TOTAL	428 106,90	428 106,90	

419 - Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
41911	Locataires (sauf excédents de provisions de charges locatives)	240 283,46
41912	Acquéreurs	0,00
41913	Locataires (location accession)	0,00
41914	Clients - Autres Activités	0,00
41915	Emprunteurs	0,00
41917	Organismes payeurs d'A.P.L.	
4195	Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges	1 386 229,95
4197	Clients - Autres avoirs	0,00
4198	Rabais, remises, ristournes à accorder et autres avoirs à établir	0,00
	TOTAL	1 626 513,41

TAXES ET REDEVANCES VERSEES - AIDES PERCUES

1. TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

DONNEES DE L'EXERCICE ET PREVISIONS

Indiquer le nombre de logements (1) entrés et sortis de l'assujettissement à la TFPB							
Année	Entrés (2)	dont situés en quartiers prioritaires	Sortis	dont situés en quartiers prioritaires	Nombre de logts soumis au 31/12/N	dont situés en quartiers prioritaires	TFPB * en euros
2022			59	3	3 512	1 073	2 145 028,77
2023			60	164	3 530	1 555	2 232 280,21 **
2024			59		3 402	1 555	2 232 280,21 **
2025			40		3 451	1 555	2 232 280,21 **
2026			48		3 406	1 555	2 232 280,21 **
2027			51		3 335	1 555	2 232 280,21 **

(1) pour les logements foyers, décompter le nombre d'unités ouvrant droit à redevance des résidents (lit, chambre ou logement selon le cas, sans calcul particulier d'équivalent-logement).

(2) Sont à considérer les entrées relatives tant au patrimoine existant qu'aux livraisons et acquisitions prévues (exemple : taxation N+4 des PLI à livraison N+1)

* Montant net d'abattements et de dégrèvements.

** Préciser les hypothèses d'évolution annuelle des taux de la fiscalité locales retenues.

Progression de la TFPB

2. ABATTEMENTS ET DEGREVEMENTS DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES ACCORDEES AUX PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS

Montant de TFPB (extrait du compte 63512 NR) (correspond à TFPB en euros en N)	Nombre de logements taxés correspondant	Montant en Euros en N		Montant en fonction de la nature des dépenses engagées (de N-2 à N)	
		Montant en Euros en N		Dépenses d'investissement	Dépenses d'exploitation
	1812	2 145 028,77			
Abattements de 30% pour logements situés en QPV (art. 1388 bis du CGI) constatés en N (estimations)	175	331 127,00			
Dégrèvements crédités en compte 7717		205 087,00			
Pour vacance au titre de la démolition (art. 1389 du CGI)		172,00			
Pour travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (CGI, art. 1391C)		20 652,00			
Pour travaux d'économie d'énergie (CGI, art. 1391E)		1 501 150,00			

3. CESSION DE CERTIFICAT D'ECONOMIE D'ENERGIE

PRODUITS ENREGISTRES SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération		Montant en €
Cession de certificat d'économie d'énergie		459 301,05
Compte utilisé :		75581010

4. CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (CGLLS)

PRODUITS ET CHARGES ENREGISTRES SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération	Montant en €
Aides reçues dans le cadre d'un protocole CGLLS (compte 7715) (1)	
Cotisations principales (art. L452-4 CCH)	
Montant hors dispositif de lissage	629 855,04
(2) Dispositif de lissage - Montant de la majoration	1 657 641,04
(2) Dispositif de lissage - Montant de la réduction (avec signe positif)	2 406 935,03
Montant net versé (en compte 6283) après lissage (avec signe positif)	
Montant net reçu (en compte 7583) après lissage (avec signe positif)	2 15 355,00
Cotisations additionnelles versée (art. L452-4 CCH) (compte 6283)	28 423,00

(1) Plan de prévention, rétablissement de l'équilibre, consolidation (hors réorganisation)

(2) Afin de lisser l'impact des réductions de loyers de solidarité (RLS) prévues à l'article L. 442-2-1 du CCH, un dispositif de modulation de la cotisation due à la CGLLS a été mis en place. Ce dispositif ne s'applique ni aux organismes MOI, ni aux organismes dont le patrimoine est situé dans les départements d'outre-mer.

5. REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE (RLS)

Nature de l'opération	Montant en €
Montant de la réduction de loyers de solidarité enregistré sur l'exercice (compte 70943)	2 316 595,74

Répartition des ventes comptabilisées en N :
(Estimations pour les sociétés anonymes)

Plus ou moins value comptable de cession

- Remboursement de l'aide publique (c/87881)

- Remise en état des logements

Surplus affectable au compte de réserve

Rappel : plus value nette de cessions effectuée (c/10685)

- Remboursements anticipés d'emprunts effectués dans l'année suite à la vente de logements

[illegible]



KPMG S.A.
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège

3F Occitanie S.A.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022
3F Occitanie S.A.
12, rue Jules Ferry - 81200 Mazamet

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG S.A.
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège

3F Occitanie S.A.

12, rue Jules Ferry - 81200 Mazamet

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée générale de 3F Occitanie S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de 3F Occitanie S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Principes, règles et méthodes comptables et fiscales » de l'annexe des comptes annuels concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 fixant le format et le contenu des états financiers des organismes HLM et du règlement ANC 2022-05 concernant les opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire entrés en vigueur au 1er janvier 2022.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note « 3.2.1. Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif » de l'annexe précise les règles et méthodes de comptabilisation et de dépréciation des actifs immobiliers. Nos travaux ont constitué à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et à apprécier les modalités retenues pour la vérification de la valorisation des immeubles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37 -4 du Code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.



Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Toulouse-Labège, le 13 juin 2023

KPMG S.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CL' with a long horizontal stroke extending to the right.

Christian Libéros
Associé

3F Occitanie 

Groupe ActionLogement

COMPTES ANNUELS

AU 31/12/2022

BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2022			Exercice 2021	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
	201 Frais d'établissement					
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit					
	237 Autres (1)					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
	2111 Terrains nus	404 215,30		404 215,30	698 743 666,48	658 133 069,34
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	156 467 687,58	52 756,26	156 414 931,32		404 215,30
	212 Agencements et aménagements de terrains					142 120 201,44
	213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre)	638 373 918,04	102 291 084,35	536 082 833,69		509 545 038,88
	214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui	7 513 349,52	1 805 466,50	5 707 883,02		5 902 679,14
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	187 133,94	164 170,24	22 963,70		35 011,81
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	285 685,16	174 845,71	110 839,45		125 922,77
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation				91 745 624,84	84 421 190,50
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS					11 553 721,37
	2312 Terrains	9 035 322,46		9 035 322,46		72 867 469,13
	2313-2314-2318 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	82 710 302,38		82 710 302,38		
	238 Avances et acomptes				212 741,98	143 455,37
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					19 125,00
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	19 125,00		19 125,00		836,06
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	836,06		836,06		
	272 Titres immobilisés (droits de créances)					
A C T I F C I R C U L A N T	2741 Prêts participatifs					
	2781-2782-2783 Prête pour accession et aux SCC					
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	192 780,90		192 780,90		123 494,31
	2676-2768 Intérêts courus					
	ACTIF IMMOBILISE (I)	895 190 356,34	104 488 323,06	790 702 033,28	790 702 033,28	742 697 715,21
	STOCKS ET EN-COURS					
	31 Terrains à aménager				6 909 398,68	4 153 729,21
	33 Immeubles en cours	6 909 398,68		6 909 398,68		4 153 729,21
	35 sauf 358 Immeubles achevés : Disponible à la vente					
	358 Temporairement loués					
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
	32 Approvisionnements					
	409 Fournisseurs débiteurs	726 585,41		726 585,41	726 585,41	1 371 571,25
	CREANCES D'EXPLOITATION					
	Créances clients et comptes rattachées (y compris 413) :				18 912 007,80	18 170 220,08
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	3 713 362,36	270 240,35	3 443 122,01		3 209 568,72
	412 Créances sur acquéreurs					
	414 Clients - autres activités					
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires					
	416 Clients douteux ou litigieux	3 219 929,42	3 219 929,42			
	418 Produits non encore facturés	428 106,90		428 106,90		823 683,02
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	744 380,69		744 380,69		782 613,56
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	14 286 398,20		14 286 398,20	144 084,55	13 354 373,78
	CREANCES DIVERSES (3)					164 812,05
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.					
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E					
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers					
	4615 Opérations d'aménagement					
	455-4582-46 (sauf 461-4675-4678) Autres	152 180,78	8 086,23	144 094,55		164 812,05
	DISPONIBILITES					
	51 Valeur à l'encaissement				22 981 837,30	25 304 725,51
	5188 Intérêts courus à recevoir					
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	22 981 837,30		22 981 837,30		25 304 725,51
	53-54 Caisse et régies d'avance					
C O M P T E S R E G U L I E R S	488 Charges constatées d'avance	4 107,91		4 107,91	4 107,91	22 245,01
	ACTIF CIRCULANT (II)	53 176 287,65	3 498 256,00	49 678 031,65	49 678 031,65	49 187 303,11
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)					
	476 Différences de conversion Actif (V)					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	948 366 643,99	107 986 579,06	840 380 064,93	840 380 064,93	791 885 018,32
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe I - Fiche n°2

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2022		Exercice 2021
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL ET RESERVES			
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation		110 328 125,10	103 128 138,50
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	105 405 128,28		88 205 142,68
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
	105	Ecarts de réévaluation			
	108	Reserves :			
	1081	Réserve légale			
	1083	Reserves statutaires ou contractuelles	405 234,59		405 234,59
	10885-10888	Autres réserves	4 517 762,23		4 517 762,23
	11	Report à nouveau (a)	(13 688 429,16)	(13 688 429,16)	(10 980 250,61)
	12	Résultat de l'exercice (a)	(824 045,47)	(824 045,47)	(2 888 178,35)
		Montant brut Inscrit au résultat			
PROVISIONS	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	44 048 817,78 11 142 741,85	32 808 076,13	28 799 894,05
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
	145	Amortissements dérogatoires			
	146	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs			
			(II)	128 641 726,00	118 259 604,39
PROVISIONS	15	PROVISIONS			
	151	Provisions pour risques		3 785 840,34	6 814 050,80
	1572	Provisions pour gros entretien	47 047,72		57 285,72
	153-158	Autres provisions pour charges	1 121 893,33		1 106 589,34
			2 596 599,29		5 650 195,54
		PROVISIONS	(III)	3 785 840,34	6 814 050,80
DETTES	162	DETTES FINANCIERES (1)			
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	29 697 453,16	690 860 686,72	650 593 089,13
	164	Emprunts obligataires			27 599 874,01
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		653 436 788,80	
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	574 405 502,15		554 832 556,53
	1647	C.G.L.L.S.			
	1648	Prêts de l'ex-casco des prêts HLM	7,45		7,45
	165	Autres établissements de crédit	79 031 279,20		62 500 743,84
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :		2 887 087,13	
	1654	Dépôts de garantie des locataires	2 887 087,13		2 683 677,14
	1658	Redevances (location-cession)			
		Autres dépôts			
	166-1673-1674-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		4 839 367,63	
	1675	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
	1676	Emprunts participatifs			
	1677	Avances d'organismes HLM			
	168	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168	Autres emprunts et dettes assimilées			
	168	Dettes rattachées à des participations			
	168	Concours bancaires courants			
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	4 835 789,58		113 718,94
	16883	Intérêts compensateurs	3 568,05		2 862 056,71
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectataires			454,51
	2293	Droits des locataires attributaires			
	2291-2292	Autres droits			
	419	Clients créditeurs		1 681 057,28	1 943 554,88
	4195	Locataires - Excédents d'ecomptes	1 386 229,95		1 723 939,91
	Autres 419	Autres	294 827,33		219 615,07
	401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		4 520 371,96	4 058 783,73
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	1 332 061,98		1 446 525,49
	42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	14 913,57		10 531,96
		Dettes fiscales, sociales et autres	3 173 396,41		2 599 726,28
		DETTES DIVERSES		10 910 572,03	10 165 178,23
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-278	Fournisseurs d'immobilisations	4 474 429,20		3 623 894,28
		versements restant à effectuer sur titres non libérés			
	4563	Autres dettes :			
	451-454-458	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	20 991,00		232 336,00
	4615	Opérations pour le compte de tiers	11 591,60		
	465-457-48 (sauf 461 et 4657)	Opérations d'aménagements			
		Autres	6 403 560,23		6 308 948,95
REGUL	4671-4678	Produits constatés d'avance			
	4672	Au titre de l'exploitation et autres			
	4673	Produits des ventes sur lots en cours			
		Rémunération des frais de gestion PAP			
			(III)	707 872 697,89	686 758 607,07
	477	Différences de conversion Passif	(IV)		
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	840 380 064,93	840 380 064,93	791 832 262,08
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an.			
		(1) Dont à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Annexe I - Fiche n°4

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2022		Exercice 2021
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		49 289 975,91	45 808 366,33
2				
3	70 (net de 709)		43 871 525,57	42 360 089,03
4	7011			34 166,67
5	7012-7013			
6	7014			
7	7017-7018			
8	703			
9	704	5 988 510,51		5 656 728,40
10	7041			
11	7043	5 052 390,07		5 182 831,67
12	7042	28 889 315,93		27 599 853,29
13	7046	(10 656,87)		79 562,62
14	7047	547 803,88		559 275,88
15	7044-7045-7048			
16	706	3 182 944,14		3 006 590,27
17	7061-7062			
18	70631			
19	70632-70638			
20	7064			
21	7065			
22	7066			
23	70671			
24	70672			
25	7068			
26	708			
27	7086			
28	7087			
29	71	221 220,71		241 080,23
30	7133		905 153,11	99 223,89
31	7135	905 153,11		121 962,53
32	72			(22 738,64)
33	7222		1 136 176,70	1 122 294,89
34	721-Autres 722	258 081,01		188 612,63
35	74	878 115,69		933 682,26
36	742		99 354,38	136 252,75
37	743			
38	744	99 354,38		136 252,75
39	781			
40	78157		2 199 086,26	1 255 229,91
41	78174	1 106 589,34		886 299,98
42	Autres 781	847 778,34		352 102,98
43	791	244 728,58		14 826,95
44		284 121,81	284 121,81	195 770,79
45				
46	751-754-758			
47	755	774 545,08	774 545,08	739 505,07
48				
49	76		313 888,66	127 821,81
50				
51	761			3 036,00
52	7611			
53	7612			
54	7613-7618			3 036,00
55	762			
56	76261-76262			
57	Autres 762			
58	763-764			
59	765-766-768	309 433,77	309 433,77	120 781,52
60	786	4 454,89	4 454,89	4 004,29
61	796			
62	767			
63				
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		7 328 005,01	5 771 838,48
65				
66	771	302 046,66	302 046,66	268 902,31
67	775		3 597 083,38	2 526 214,10
68	777	1 990 847,00		1 495 894,64
69	778	885 851,92		772 419,39
70	779	720 384,46		257 900,17
71	787	3 428 874,97	3 428 874,97	2 976 722,07
72	797			
73				
74				
75				
76				
77	TOTAL DES PRODUITS	56 911 869,58	56 911 869,58	51 808 026,62
78				
79				
80			924 045,47	2 688 126,17
81				
82			57 835 915,05	54 496 152,79
83				
84				

(1) Dont produits sur exercices antérieurs
(2) Dont produits concernant les entreprises liées

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2022			Exercice 2021 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			45 433 417,90	42 591 268,19
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			14 247 142,70	12 524 020,88
60	Achats stockés :				
601	Terrains		1 850 516,36	1 850 516,36	3 636 839,72
602	Approvisionnements				70,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		(1 850 516,36)	(1 850 516,36)	(3 636 839,72)
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		905 153,11	905 153,11	121 962,53
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 532 713,80	184 881,82	1 727 595,62	1 863 510,20
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 819 746,83	471 487,73	3 291 234,56	2 989 347,69
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	85 587,02	900 516,75	986 103,77	1 204 031,11
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	166 095,12	3 211 565,38	3 377 660,50	2 939 074,84
6155-6158	Maintenance - Autres travaux		80 020,55	80 020,55	32 626,61
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme				123,77
616	Primes d'assurances		472 976,88	472 976,88	370 393,85
621	Personnel extérieur à la société		8 251,20	8 251,20	5 807,77
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	80 942,59	1 081 008,19	1 141 950,78	787 100,85
623	Publicité, publications, relations publiques		44 888,24	44 888,24	23 440,23
625	Déplacements, missions et réceptions		257 099,23	257 099,23	210 929,33
6285	Redevances		1 232 553,78	1 232 553,78	1 139 839,80
Autres comptes 61 et 62	Autres		721 644,48	721 644,48	835 762,20
63	Impôts, taxes et versements assimilés			4 214 136,07	4 298 384,45
631-633	Sur rémunérations		590 248,19	590 248,19	574 088,52
63512	Taxes foncières	14 519,85	2 139 081,77	2 153 601,42	2 447 719,39
Autres 635-637	Autres	1 428 844,10	41 442,36	1 470 286,46	1 276 556,54
64	Charges de personnel			6 416 064,29	6 404 586,00
641-6481	Salaires et traitements	307 315,56	4 332 576,15	4 639 891,71	4 605 634,81
645-647-6485	Charges sociales	160 719,35	1 815 453,23	1 776 172,58	1 798 951,39
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			20 159 638,65	18 946 382,37
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		17 936 236,89	17 936 236,89	17 008 589,39
Reste du 6811	Autres immobilisations		33 553,23	33 553,23	36 441,20
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dépréciation des immobilisations				
68173	Dépréciation des stocks et en-cours				
68174	Dépréciation des créances		1 053 108,75	1 053 108,75	703 350,14
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		1 121 993,33	1 121 993,33	1 106 589,34
Autres 6815	Autres provisions		14 746,45	14 746,45	91 412,30
65 (sauf 655)	Autres charges			396 438,19	417 914,49
654	Pertes sur créances irrécouvrables		369 487,38	369 487,38	407 199,91
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		26 968,81	26 968,81	10 714,58
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	CHARGES FINANCIERES			8 152 298,94	6 026 427,28
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières				
686121	Charges d'intérêts (2) :				
686122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		32 135,30	32 135,30	115 871,03
686123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		8 085 758,90	8 085 758,90	5 637 635,96
686124	Intérêts compensateurs		28 985,50	28 985,50	(35,64)
68614	Intérêts de préfinancements consolidables				
68615	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
68616	Gestion de prêts Accession				
Autres 6861	Intérêts sur autres opérations		5 416,61	5 416,61	272 948,95
6867	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
6864-6865-6866-6868	Autres charges financières		2,63	2,63	6,99
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 250 199,21	5 878 457,31
671	Sur opérations de gestion		223 145,78	223 145,78	346 423,41
675	Sur opérations en capital :				
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 687 931,56	1 687 931,56	2 861 795,93
687	Autres		1 744 078,02	1 744 078,02	606 166,94
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations				
6875	Dotations aux provisions réglementées		595 042,85	595 042,85	2 064 071,03
6875	Dotations aux provisions				
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
	TOTAL DES CHARGES	6 596 484,02	51 239 431,03	57 835 915,05	54 496 152,79
			TOTAL GENERAL	57 835 915,05	54 496 152,79
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

3F Occitanie
Groupe ActionLogement

Annexe aux comptes 2022

1 Faits caractéristiques de l'exercice

Les faits caractéristiques venant impacter les comptes annuels 2022 de manière significative sont relatés ci-dessous et font l'objet de commentaires détaillés dans les paragraphes ad-hoc :

Le développement de 3F Occitanie s'est poursuivi à un rythme soutenu en 2022 traduit par la livraison de 432 logements (soit 4,3 % du patrimoine au 31/12/2021) et la mise en chantier de 562 nouveaux logements.

En matière de démolition, l'année 2022 devait être celle de lancement de 268 OS prévus dans le cadre du PIV démolition et l'ensemble des appels d'offre de travaux a été finalisé fin 2022.

La vente de 33 logements aux locataires est supérieure à l'objectif (30). Il est à noter que les OS des 2 premières opérations PSLA de la société ont été lancés en 2022 à Seilh (Haute Garonne : 7 logements) et Sète (Hérault : 22 logements). La commercialisation a permis la signature de 9 contrats de réservation en plus des 10 signés en 2021. La commercialisation est terminée pour l'opération de Seilh qui sera livrée à l'été 2023 et 10 logements restent à commercialiser pour Sète qui devrait être livrée mi 2024.

Dans ce contexte, le patrimoine est en augmentation de 4,3% au 31/12/2022, pour une augmentation du nombre de logements moyen sur l'année de 4,2 %.

Enfin, la société a connu en 2022 un renforcement de ses fonds propres grâce à l'augmentation de capital de 7,2 M€ souscrite par le groupe 3F.

Thierry SURE, DGA du groupe 3F est toujours Directeur Général de 3F Occitanie en attendant le recrutement d'un nouveau directeur en 2023.

L'exercice 2022 s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique particulier, marqué à la fois par la guerre en Ukraine, une crise énergétique importante, un renchérissement du coût des matériaux, une forte inflation et une restriction de l'accès au crédit pour les candidats à l'accession.

Dans ce cadre, les locataires du parc HLM ont pu bénéficier du bouclier tarifaire sur les dépenses de chauffage au gaz, et ce depuis novembre 2021, ce

qui a permis de réduire l'impact de cette augmentations répercutée lors des régularisations de charges 2021 et celle qui sera répercutée sur les régularisations de charges 2022. Il n'a pas été constaté sur 2022 d'impact particulier sur le taux de recouvrement en lien avec l'augmentation de ces coûts de chauffage.

La hausse des prix des matériaux et les difficultés d'approvisionnement en matériaux ont eu un impact à la fois sur les coûts de construction et de réhabilitation, mais également sur les mises en chantier de logements neufs et de réhabilitation ainsi que sur les livraisons, avec notamment des décalages d'opérations du fait d'appel d'offres infructueux ou de lancements de programmes en VEFA retardés par les promoteurs du fait d'une commercialisation insuffisante pour la partie accession privée. »

2 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'arrêté des comptes.

3 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures

comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré

- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

3.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2022

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC N° 2022-05 du 07 octobre 2022 qui complète le règlement comptable spécifique aux organismes de logement social avec un « Chapitre 8 – Les opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire ». Ce règlement n° 2022-05 porte sur les opérations en BRS visées aux articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 du CCH qui décrivent des schémas dédiés à l'accession à la propriété de logements.

3.2 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

3.2.1 Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif

Immobilisations incorporelles

Baux

La valeur d'acquisition contractuelle des baux, augmentée des frais de notaire, est présentée parmi les immobilisations incorporelles.

L'amortissement des nouveaux baux est calculé linéairement sur leur durée ou sur la durée d'amortissement du composant structure qu'ils supportent, si elle est inférieure.

Autres immobilisations incorporelles

Les progiciels et les développements informatiques destinés à être utilisés de manière durable par la société sont amortis linéairement sur cinq ans.

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production.

Les frais d'acquisition qui leurs sont directement attribuables sont immobilisés.

Les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques relative à l'amiante, accessoires au coût d'acquisition ou de création d'un actif porteur d'avantages économiques futurs, sont un élément du coût d'entrée de l'actif. Ce traitement est en accord avec la décision du Collège de l'ANC du 26 novembre 2014.

La société immobilise, sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration, les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des chefs de service des agences de construction et de la direction technique et leurs assistants, sont intégrées au périmètre de calcul. Il est fait abstraction de ces frais lorsque pour une opération, tant pour la promotion que pour l'amélioration, leur montant annuel est inférieur à un seuil fixé à 1 K€.

Les intérêts des financements affectés aux opérations de construction neuve supportés pendant la période de chantier sont également immobilisés.

Les dépenses sont enregistrées sur des comptes d'en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composant.

Ventilation par composant - principes

La valeur brute est répartie par composant lors de la livraison des immobilisations.

Conformément à la définition donnée par l'avis N°2004-11 du CNC, les composants se définissent comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble.

Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

Ventilation par composant des constructions neuves

La décomposition type établie par le CSTB a été retenue. Selon la présence ou non des composants, un modèle de ventilation est retenu.

Décomposition pour les logements :

Pour les logements collectifs, seize modèles sont utilisés, la part du composant « Structure »

représentant entre 77,7% et 83,7% du prix de revient.

Pour les logements individuels, quatre modèles sont utilisés, la part du composant « Structure » représentant entre 79,7% et 83,5% du prix de revient.

A titre d'exemple, décomposition type :

Composants	Immeuble collectif (*)	Immeuble individuel (**)
Structure	79,80%	83,50%
Menuiseries extérieures	3,30%	5,40%
Chauffage collectif	3,20%	
Chauffage individuel		3,20%
Revêtement extérieur		
Etanchéité – Toiture terrasse	1,10%	
Ascenseur	2,80%	
Electricité parties privatives	5,20%	4,20%
Plomberie – Sanitaires Parties Privatives	4,60%	3,70%
Total	100%	100%

(*) Immeuble collectif avec du chauffage collectif, un ascenseur, une toiture terrasse et sans revêtement extérieur.

(**) Immeuble individuel avec chauffage individuel et toiture et charpente sans revêtement extérieur.

Le composant « Revêtement extérieur » est utilisé uniquement dans les cas d'immeubles possédant un ouvrage extérieur d'étanchéité et de protection de type bardage ou vêlage isolant.

Décomposition pour les locaux commerciaux ou professionnels :

Pour les commerces livrés « bruts de béton », la totalité du prix de revient est imputée sur le composant « Structure »,

Pour les autres commerces, 2,1% du prix de revient est imputé au composant « Revêtement extérieur ». Le solde est affecté au composant « Structure ».

Ventilation par composant des opérations d'acquisition-amélioration et des acquisitions sans travaux

Les opérations d'acquisition-amélioration, les acquisitions sans travaux et les VEFA de la société font l'objet d'une répartition entre le terrain et la construction à partir d'une évaluation interne, à dire d'expert, de la valeur réelle de l'assiette foncière de l'immeuble qui tient compte de la localisation et du type de l'immeuble. Le coût de la construction, constitué des travaux d'amélioration et de la quote-part du coût d'acquisition non affectée au terrain, est ventilé sur les composants comme suit :

- La durée d'amortissement du composant « Structure » est réduite à 40 ans pour les

opérations d'acquisition-amélioration d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans.

- Si le coût des travaux n'excède pas 20% du coût de la construction d'origine, la part correspondant à l'acquisition est répartie sur les composants selon les normes CSTB en tenant compte des caractéristiques finales de l'immeuble une fois sa réhabilitation terminée, sauf cas particulier. Pour les travaux, la même décomposition est appliquée.
- Si le coût des travaux excède 20% de la quote-part du coût d'acquisition affectée au coût de la construction, la décomposition du coût d'acquisition est calculée en n'identifiant que les composants qui ne feront pas l'objet de travaux liés à l'acquisition. La partie amélioration est décomposée par rapport aux coûts réels des travaux.

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

Les dépenses d'amélioration ou de réhabilitation intervenant en cours de vie des immeubles, sont distinguées entre charges et immobilisations en fonction de leur nature.

Toutefois, par application du principe de non-significativité, les travaux de nature immobilisable n'excédant pas 15 K€ HT peuvent être chargés, sauf s'ils sont inclus dans une opération d'amélioration plus globale ou en cas de remplacement complet d'un composant. A contrario, les dépenses de nature non immobilisable et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

- Qu'elles n'excèdent pas 20% du montant total des travaux de l'opération (hors honoraires),
- Et qu'elles n'excèdent pas un montant de 30 K€ HT par type de travaux.

A défaut, ces dépenses sont chargées.

Les travaux d'amélioration immobilisés avec ou sans ajout de composants sont comptabilisés sur un compte d'en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composant. A la date de livraison au sens comptable, les coûts sont affectés sur les composants correspondant aux travaux livrés, conformément aux informations données par les responsables des travaux.

Les composants utilisés sont ceux identifiés pour les constructions neuves, auxquels il faut ajouter des composants « Sécurité et abords », et « Aménagement des halls », non créés pour les livraisons d'immeubles neufs ou pour les acquisitions.

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant.
- Ajouts de composants avec remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant et un traitement de sortie est effectué à partir des informations fournies par les responsables des travaux. Le montant des travaux correspondant aux remplacements, tel que donné par le responsable des travaux, est déflaté pour déterminer le montant de la sortie de composant. Cette valeur correspond aux coûts indiqués pour les travaux, déflatés en comparant l'indice INSEE du 4^{ème} trimestre de l'année de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4^{ème} trimestre de l'année précédant la mise en service comptable de l'opération d'origine. Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

Il n'est pratiqué de sortie du composant « Structure » que lorsque la nature des travaux implique effectivement la modification ou la suppression d'une partie de la structure même de l'immeuble.

En cas de travaux sur les postes « Sécurité et abords » et « Aménagement de halls » pour lesquels les composants n'ont pas été créés à la livraison du bien, il n'est pas constaté de sortie de quote-part de composant « Structure ».

Amortissement des immobilisations locatives

Les durées d'amortissement, selon le mode linéaire, des composants sont les suivantes :

COMPOSANT	Durées d'amortissement
Structure (*)	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Revêtement extérieur	15 ans
Étanchéité – Toiture Terrasse	15 ans
Ascenseur	15 ans
Électricité parties privatives	25 ans
Plomberie – Sanitaires Parties Privatives	25 ans
Sécurité et abords	15 ans
Aménagement des halls	15 ans

(*) La durée d'amortissement du composant Structure est réduite à 40 ans pour les acquisitions et acquisitions-améliorations d'un Immeuble achevé depuis plus de 10 ans.

Pour les opérations de démolition dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète, des amortissements exceptionnels sont comptabilisés

dès lors que la démolition revêt un caractère quasi-irréversible :

- Présence de subventions sur l'opération concernée (opération NPNRU) : la réception d'une notification de subvention ou le lancement de l'OS des travaux de démolition si celui-ci intervient avant ;
- Absence de subvention sur l'opération concernée (Patrimoine obsolète) : réception du PCDID avant la fin de l'exercice.

Cet amortissement exceptionnel linéaire vise à ramener la valeur nette comptable de la construction, nette de la valeur des subventions qui lui sont affectées, à zéro au 31 décembre précédant l'année prévue de l'OS de démolition (ou l'année de l'OS le cas échéant).

Dépréciation des immobilisations locatives

Conformément aux dispositions du PCG, un test pour perte de valeur est réalisé dès lors qu'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur.

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

Un test pour perte de valeur des programmes à indicateurs de gestion dégradés est réalisé sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs, à l'exclusion des programmes entrés en service depuis moins de cinq ans. Le test concerne les programmes présentant un des deux indices de perte de valeur suivant :

- Taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;
- Taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90 %).

Pour ces programmes, une valeur d'usage et une valeur vénale sont déterminés :

- La valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 15 ans) ;
- La valeur vénale peut être estimée selon deux méthodes : par capitalisation des loyers (taux de 7 % en Ile-de-France et de 8 % en Régions) et/ou par comparaison aux prix de ventes moyens aux locataires des dernières années ou aux valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme (une base forfaitaire de 240 K€ pour un logement moyen de 60 m² est retenue pour Paris).

Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'usage et à la valeur vénale, les facteurs conduisant ces programmes à être identifiés sont analysés. Ainsi, en fonction des situations individuelles des programmes, il est décidé ou non de constater une dépréciation pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs.

figurent parmi les « terrains en cours » jusqu'à l'achèvement de l'opération.

Programmes voués à la démolition

Pour les opérations de démolition dans le cadre du patrimoine obsolète, le traitement suivant a été réalisé et poursuivi :

- Les constructions (minorées des subventions nettes totales) ne sont pas dépréciées mais font directement l'objet d'un amortissement linéaire exceptionnel jusqu'au 31 décembre qui précède l'année de l'OS prévisionnel de démolition ;
- Provision pour risques et charges des coûts techniques et de la valeur comptable du terrain pour la part qui excède la valorisation du terrain dans son état futur, en tenant compte du projet retenu (cessions / réemplois / maintien au bilan des terrains).

Pour les nouvelles opérations de démolition menées dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète, il n'est plus constaté de provision pour dépréciation, mais une provision pour risques et charges qui regroupe la dépréciation et la provision des coûts.

Autres immobilisations corporelles

Les agencements font l'objet d'un amortissement différencié en fonction d'un seuil de significativité des travaux (10 K€).

Les mobiliers et matériels font l'objet d'un amortissement selon le mode linéaire en cohérence avec leur durée d'utilisation.

Agencements, installations	Durées d'amortissement
Installation et aménagements intérieurs (Montants <10K€)	2 ans
Travaux traités par composants sur « Aménagements intérieurs » (Montants >10 K€)	10 ans
Mobilier et matériel	
Imprimantes réseau	4 ans
Micro ordinateurs	4 ans
Serveurs départementaux	4 ans
Matériel et outillage	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de téléphonie / vidéo	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

Immobilisations corporelles en cours

Les acquisitions de terrains et dépenses préliminaires portant sur les opérations locatives

Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés pour leurs valeurs d'acquisition et une dépréciation est constituée quand leurs valeurs d'utilité deviennent inférieures. La valeur d'utilité est généralement appréciée en fonction du niveau des capitaux propres.

Stock et en-cours

Les stocks achevés sont évalués à leur prix de revient définitif ou prévisionnel, les travaux restant à effectuer étant provisionnés en charges à payer. Les stocks sont dépréciés si les perspectives de vente le nécessitent.

La valeur des logements libérés à la suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restants dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état.

Des dépréciations sont constatées pour ramener le prix de revient à la valeur du prix de vente prévisionnel quand celle-ci est inférieure.

Créances locataires

Compte tenu des risques élevés de non-recouvrement des créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à 12 mois de loyers normatifs (Quittancement de l'exercice rapporté au temps de présence), l'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que ces créances font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- Le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;
- Pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires impayés représentant plus d'un an de loyer normatif.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées en totalité. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

Les autres créances (locataires présents dont les créances impayées présentent un encours inférieur à un an de loyer normatif) sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03.

En pratique, le solde du locataire rapporté à son loyer normatif (Quittancement de l'exercice rapporté au temps de présence), détermine le nombre de mois d'antériorité de la dette. Il est ensuite appliqué un taux statistique de provisionnement, selon son positionnement dans une des 4 tranches

d'antériorité de la créance locataire. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Logements et parkings

Les taux de dépréciation appliqués pour la détermination de la provision pour dépréciation aux différentes tranches des créances associées aux logements et parkings sont issus d'une étude statistique propre qui a été actualisée en 2022, et de nouveaux taux ont été appliqués sur le devenir « à terminaison » des soldes locataires au 31/12/2022 :

Nature de créances locataires	Taux
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	2%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	15%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	30%
Créances à partir de 12 mois	100%

Foyers, les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux de l'étude statistique propre à la société, reposant sur le devenir « à terminaison » des soldes locataires des logements et parkings, sont également retenus. Toutefois, l'analyse individuelle de la situation du locataire (contentieux, importance de la dette...) peut conduire à retraiter la dépréciation. Pour les locataires partis et ceux dont la créance est supérieure à 12 mois de loyer normatif, le taux réglementaire de 100% reste applicable.

Les recours gracieux notifiés au 31 décembre de chaque année sont portés en diminution de la dépréciation de l'exercice.

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre, et en comptabilisant ces montants agrégés par programme.

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières figurent au bilan à leur coût d'acquisition, ou, s'il est inférieur, au cours moyen du dernier mois de l'exercice (obligations) ou au dernier cours connu de décembre (fonds communs et SICAV).

La méthode FIFO (first in first out) est appliquée au calcul du prix de revient des cessions de valeurs mobilières de placement.

3.2.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise.

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

Pour la quote-part chargée des travaux, les subventions sont reprises au résultat puis sorties du passif.

Les subventions afférentes à des immobilisations par composant sont amorties sur la même durée que les composants qu'elles financent.

Les règles d'affectation des subventions par composants sont les suivantes :

Terrains :

Les subventions sont reprises sur une durée de 10 ans pour la partie affectée au terrain.

Construction neuve :

L'affectation sur les composants des subventions s'effectue en prenant en considération un seuil de significativité apprécié pour chaque subvention, et fixé à 5% du coût de la construction. Ainsi :

- Si le montant de la subvention est supérieur à 5% du coût de la construction, elle est éclatée sur les composants, comme le coût de construction,
- Si le montant de la subvention est inférieur ou égal à 5% du coût de la construction, la subvention est affectée en totalité sur le composant « Structure ».

Travaux :

Les subventions de cette nature sont affectées au prorata des différents composants destinataires des travaux, qu'elles soient ou non significatives.

Démolition :

La part des subventions reçues pour démolition non encore enregistrées en résultat figure parmi les produits constatés d'avance et non parmi les subventions au passif.

Provision pour gros entretien

Le titre II « commentaires des comptes » pour le compte de provision pour gros entretien et le titre III « schéma d'écritures », issus de l'instruction comptable du 7 octobre 2015, fixent les principes d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien.

La PGE doit être constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. Ainsi, pour les travaux visés ci-dessus, la durée de renouvellement a été fixée à 15 ans. La dotation à la PGE est comptabilisée pour amener la provision comptable à hauteur de la totalité du montant des travaux prévus dans le plan triennal, année par année d'exécution, l'année précédant la fin des travaux.

Provisions pour risques et charges pour les opérations de démolition NPNRU ou de parc obsolète

Le traitement des opérations de démolition dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète est conforme aux dispositions prévues dans le titre III de l'instruction comptable, et s'applique pour les opérations nouvellement identifiées en 2016.

Ces traitements comptables ne concernent pas les opérations de développement de constructions neuves pour lesquelles un terrain est acquis avec un ou plusieurs bâtiments, occupé(s) ou non, en vue de le(s) démolir pour reconstruire.

Avant toute décision de démolition, un actif à indicateur de gestion dégradé peut être concerné par le test de dépréciation de valeur dans le cadre de la procédure correspondante.

Pour les opérations prévues à la démolition, l'année de réception de la prise en compte de l'intention de démolir (PCDID), la VNC des constructions et du terrain, nette des subventions qui lui sont affectées, du bien à démolir est comparée à la valeur d'usage, et une provision pour risques et charges est constituée si la VNC est inférieure à la valeur d'usage.

La valeur d'usage est calculée sur la méthode des cash-flows prévisionnels, non actualisée par simplification. En tant que bien à démolir, les cash-flows représentent les recettes (cessions / réemplois / maintien au bilan des terrains, subventions ANRU, ...) diminuées des charges nécessaires pour réaliser ces recettes (coûts sociaux, coûts techniques, d'études, ...).

Cette provision est estimée à chaque clôture comptable jusqu'à terminaison des opérations en ne gardant que les restes à comptabiliser à terminaison de l'opération.

Provision pour indemnités de départ à la retraite

La provision est calculée selon la méthode des Unités de Crédit Projetées.

Cette méthode consiste à déterminer, par salarié, en incluant les salariés en invalidité, les salaires annuels majorés des charges sociales et intégrant les augmentations de salaires, l'ancienneté et les promotions à venir projetées au moment du départ à la retraite. La progression annuelle du salaire est appréciée avec un recul de 4 ans.

A cette base est appliqué le nombre de mois de salaires dus au moment du départ à la retraite conformément aux dispositions de la convention collective, afin de déterminer la valeur de l'engagement.

La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture. La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécient par âge sur une moyenne de 4 ans.

L'actualisation à la date de clôture est faite, à compter de 2017, à partir du Taux Iboxx à 10 ans du mois d'octobre précédent la clôture, soit 3,69% en 2022.

Afin de respecter les méthodes de calcul du Groupe Action Logement, le calcul de la provision est fait à compter de l'exercice clos au 31/12/22 en tenant compte :

- Des tables de mortalité INSEE 18-20 (antérieurement tables de mortalité INSEE 15-17),
- Du taux de turnover limité aux seules démissions

Ne sont provisionnés que les droits acquis à la date de clôture. Ainsi, la valeur de l'engagement probabilisée et actualisée fait l'objet d'un prorata entre l'ancienneté acquise à la date de clôture et l'ancienneté calculée à la date du départ à la retraite. La variation de la provision est comptabilisée en résultat.

Intérêts compensateurs

L'encours d'intérêts compensateurs inscrit en charges différées a été repris pour son montant total et ne constitue donc plus un élément de l'actif. Ils figurent toujours au passif.

3.2.3 Principes et méthodes d'évaluation des postes du compte de résultat

Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés en produits d'exploitation conformément à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de

l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

Produits et charges exceptionnels

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel les éléments dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante de la société. Ce caractère est apprécié en conformité avec le plan de comptes de l'instruction comptable.

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

Les sommes significatives perçues et non définitivement acquises au titre des garanties décennales et des contentieux sont classées en compte de tiers. Ces sommes sont reclassées en produit dès lors qu'elles sont définitivement acquises. Pour les sinistres multirisques dont des montants significatifs de remboursements seraient déjà intervenus sans que les travaux soient totalement réalisés, les recettes sont ramenées au niveau des charges comptabilisées.

Lorsque les montants des sinistres sont inférieurs au seuil de déclaration des contrats d'assurances, ils constituent des charges d'exploitation.

Frais de démolition et subventions afférentes

Les coûts sociaux sont comptabilisés en charges exceptionnelles, comme le prévoit le titre III de l'instruction comptable.

Les coûts techniques de démolition constatés sur l'exercice sont comptabilisés en charges exceptionnelles dans le cadre de l'ANRU. S'agissant du traitement du NPNRU et du parc obsolète les coûts nets sont immobilisés, dans la limite de la valorisation du terrain retenue.

Dégrèvements de taxe foncière

Les dégrèvements de taxe foncière sont comptabilisés en produits exceptionnels à la réception de l'avis de dégrèvement.

3.2.4 Autres points

Régime fiscal :

Depuis 2006, les organismes HLM sont assujettis à l'impôt sur les sociétés pour leurs activités ne relevant pas directement ou de manière étroitement connexe du Service d'Intérêt Général du logement social défini par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'application de l'instruction fiscale publiée le 25 janvier 2006 a conduit à définir comme relevant du champ de taxation à l'IS un ensemble de programmes locatifs ne présentant pas le double plafond réglementaire de loyers et de ressources. Les produits annexes et accessoires à ces programmes sont également exonérés dès lors qu'ils n'excèdent pas 5 % des produits totaux de la société.

En application des termes de l'instruction fiscale, la société a établi un bilan fiscal de départ, dans lequel les immeubles taxables ont été évalués en valeur vénale à la date d'entrée en fiscalité le 1er janvier 2006.

Les logements intermédiaires, fiscalisés à l'impôt sur les sociétés à compter du 1er janvier 2020 en application de l'article 74 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, ont également été réévalués en date du 1er janvier 2020.

Compte tenu de l'évolution des valeurs de marché et de l'ancienneté moyenne importante du patrimoine fiscalisé, cette évaluation est sensiblement plus élevée que les valeurs nettes comptables des biens concernés au 31 décembre 2005 ou au 31 décembre 2019. L'écart de réévaluation entre ces deux valeurs est fiscalement amortissable sur la durée résiduelle du composant « Structure » de chaque programme.

SIEG/HORS SIEG

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction (conformément au Règlement ANC 2021-08 appliqué pour la première fois en 2021).

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un

montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article

L. 422-5. ».

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par Immobilière 3F à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

Les charges et produits directement affectés analytiquement ont été rattachés directement à une opération ou à un immeuble.

Certaines charges et produits ne peuvent pas être affectés directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG. Afin d'affecter ces charges et produits communs, il a été retenu des clés de répartition déterminées à partir des produits des activités.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à - 2 946 454,62 €. Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

Pour 2022 le résultat se ventile de la manière suivante :

- - 1 355 773,74 € pour l'activité SIEG
- 431 728,27 € pour l'activité hors SIEG.

Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont mentionnées en annexe si elles présentent une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions normales de marché selon les critères rappelés ci-dessous.

Le caractère significatif doit s'apprécier en fonction du montant et/ou de la nature de la transaction.

Les conditions peuvent être considérées comme « normales » lorsqu'elles sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux

conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions en usage dans les sociétés du même secteur.

4 Notes sur l'actif

Le total de l'actif net s'établit à 840 380 K€ au 31 décembre 2022, en augmentation de 48 548 K€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent. Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2022-2021
Immobilisations incorporelles	0,0
Immobilisations corporelles	47 987,8
Immobilisations financières	69,3
Stocks et créances	2 831,8
Disponibilités et portefeuille	-2 322,9
Comptes de régularisation	-18,1
Total	48 547,8

Note 1. Immobilisations incorporelles

Néant.

Note 2. Immobilisations corporelles

Les éléments intégrés au prix de revient des opérations locatives et stockés sont les suivants :

Éléments intégrés au prix de revient

En K€	2022	2021
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	878,1	933,7
Intérêts d'emprunts en période de chantier	258,1	188,6
Total	1 136,2	1 122,3

La masse salariale immobilisée inclut les rémunérations des chefs de projets construction et leurs assistantes, ainsi que les chefs de projets patrimoine et leurs assistantes. Les rémunérations des chefs de service des agences de construction et de la direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil annuel de non-immobilisation de 1 K€ par opération est appliqué tant pour la promotion que pour l'amélioration.

Note 3. Immobilisations Financières

Le poste « Autres prêts et divers » comprend les dépôts et cautionnements ainsi que les fonds de roulements de syndics versés pour les logements faisant partie d'une copropriété.

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

En milliers d'Euros	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice
				Brute	Nette					
OLEA										
SA DE COORDINATION	37,5 K€		51,0%	19,1 K€		0,0 K€	0,0 K€	0,0 K€	0,0 K€	0,0 K€
433 Quai de Biliou										
30318 ALES										
TOTAL				19,1 K€	0,0 K€					

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

Immobilisations	En K€	Valeur brute 31.12.21	Acquisition, apports et poste à poste (*)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.22
Baux		-	-	-	-	-
Autres		-	-	-	-	-
Immo. incorp.		-	-	-	-	-
Terrains		142 524,4	14 436,6	-	89,4	156 671,9
Immeubles de rapport		602 730,7	45 785,4	-	2 136,0	646 380,1
Immo. corp.		745 255,2	60 202,2	-	2 226,4	803 232,0
Terrains		11 553,7	11 916,4	14 436,6	-	9 035,3
Immeubles de rapport		72 887,5	55 720,6	45 759,0	118,8	82 710,3
Acquies terrains		-	-	-	-	-
cours		84 421,2	67 639,1	60 185,8	118,8	91 745,6
socials et Créances		143,5	69,3	-	-	212,7
autres prêts divers		-	-	-	-	-
Immo. fin		143,5	69,3	-	-	212,7
Total		829 816,8	127 910,6	60 185,8	2 344,2	895 190,4

Tableau de variation des amortissements

Amortissements	En K€	Cumul amort. 31.12.21	Dotations mode linéaire et ajustement (+)	Dotations autres méthodes	Autres sortis et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.22
Baux		-	-	-	-	-
Autres		-	-	-	-	-
Immo. incorp.		-	-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-	-
Immeubles de rapport		86 968,7	17 048,3	-	656,3	104 280,7
Autres immobilisations corporelles		153,3	21,5	-	-	174,8
Immo. corp.		87 122,1	17 969,8	-	656,3	104 435,6
Total		87 122,1	17 969,8	-	656,3	104 435,6

Il n'y a pas eu au 31 décembre 2022 de dépréciation de valeur constatée à l'issue du test pour perte de valeur exposé parmi les méthodes comptables.

Variation des immobilisations incorporelles, corporelles et en cours, hors immobilisations financières

Les actifs immobilisés progressent de 65 371 K€ au titre des acquisitions et des frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés, dont :

- 67 639 K€ au titre de l'augmentation des actifs en rapport avec l'accroissement du patrimoine lié au développement de l'activité de l'entreprise.

Les cessions et mises au rebut ont représenté 2 344 K€ en 2022, dont :

- 698 K€ au titre de la vente de patrimoine,
- 798 K€ au titre de remplacements de composants,
- 848 K€ au titre des démolitions.

Variation des immobilisations financières

La variation des immobilisations financières est engendrée par la progression des dépôts de garantie et de la variation des titres de participation.

Fin 2022, Les immobilisations financières sont constituées à hauteur de :

- 20 K€ pour des titres de participations,
- 192 K€ par des dépôts de garantie.

Variation des amortissements

La dotation aux amortissements traduisant la dépréciation annuelle calculée des actifs immobilisés s'élève à 17 970 K€.

Il a été repris 656 K€ d'amortissements au cours de l'exercice 2022 dont :

- 391 K€ au titre des actifs vendus,
- 214 K€ au titre des remplacements de composants,
- 51 K€ au titre des démolitions.

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

Dépréciations	En K€	Dépréciations 31.12.21	Dotations 2022	Reprises 2022	Dépréciations 31.12.22
VNC immeubles		52,8	-	-	52,8
Total		52,8	-	-	52,8

Note 5. Stocks et en-cours

Les dépenses stockées sont constituées pour :

- 5 437 K€ suite à l'acquisition d'un terrain sur la commune de tournefeuille (31),
- 1 422 K€ par les encours de production d'opérations de logements destinés à de l'Accession Sociale à la propriété (PSLA) sur la commune de Sète et de Grabels (34).

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

Créances locataires

En K€	Brut	Dépréc.	Net
Soldes locataires exigibles	3 713,4	270,2	3 443,1
Soldes locataires exigibles	3 219,9	3 219,9	-
Soldes débiteurs de régularisation	428,1	-	428,1
Créances acquéreurs	-	-	-
Total	7 361,4	3 490,2	3 871,2

Les soldes des locataires exigibles sont affectables pour :

- 3 707 K€ au patrimoine historique de 3F Occitanie,
- 6 K€ aux APL en attente d'affectation.

La provision 2022 a été calculée en fonction des nouveaux taux déterminées à la suite de l'étude des créances douteuses 2021 et aux règles et méthodes comptables applicables, déjà décrites au 3.2.1 ci-dessus.

Les soldes débiteurs de régularisation correspondent aux soldes débiteurs des acomptes locataires pour les programmes non encore régularisés.

Note 7. Subventions à recevoir

Le montant des subventions notifiées à percevoir s'élève à 12 604 K€ au 31/12/2022, dont 1 693 K€ ont fait l'objet d'un appel de fonds auprès du financeur.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

Autres créances diverses

En K€	2022	2021
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	257,0	134,4
TVA et Etat	487,4	628,7
Opérations avec le groupe pool	0,0	0,0
Débiteurs divers	0,0	0,0
Créances sur cession d'immobilisations	152,2	0,0
Total	896,6	763,1

Le poste « TVA et État » est constitué pour :

- 308 K€ par la TVA à récupérer sur les opérations en cours,
- 2 K€ de CICE non utilisé.
- 177 K€ de dégrèvements de taxes foncières à récupérer
- 152 K€ de ventes en fin d'année non encaissées.

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

Disponibilité et comptes rémunérés

En K€	2022	2021
Livret A	20 024,7	23 456,3
Comptes à terme	-	-
Chèques à encaisser	-	-
Disponible	2 957,1	1 848,5
Total	22 981,8	25 304,7

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Degré de liquidité de l'actif circulant

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	6 909,4	1 422,0	5 487,4
Créances locataires et acquéreurs	7 361,4	7 361,4	-
Subventions à recevoir	14 296,4	10 159,1	4 137,3
Autres créances diverses	1 623,1	1 623,1	-
Disponibilités et comptes rémunérés	22 981,8	22 981,8	-
Total actif circulant	53 172,2	43 547,6	9 624,6

Note 11. Comptes de régularisation actif

Ce poste n'a fait l'objet d'aucune imputation au titre de l'exercice 2022.

5 Notes sur le passif

Au 31/12/2022, le passif s'élève à 840 380 K€, en progression de 48 548 K€.

Les principales variations portent sur les postes suivants :

Variation du bilan passif

En K€	2022-2021
Capital et primes	7 200,0
Réserves et résultat	- 924,0
Sous total situation nette	6 275,9
Subventions	4 106,2
Total Capitaux propres	10 382,1
Provisions pour risques et charges	- 3 048,4
Emprunts et ICNE	40 177,9
Banques créditrices	- 113,7
Autres dettes	1 149,9
Total dettes	41 214,1
Comptes de régularisations	-
Total Passif	48 547,8

Note 1. Capital

Afin de subvenir aux besoins en fonds propres nécessaires au développement territorial voulu par Action Logement, l'actionnaire principal a souscrit une augmentation de capital à laquelle a procédé 3F Occitanie en 2022 :

- 7,2 M€ en 06/2022

Note 2. Subventions

Les subventions d'investissement portées au passif ont les origines suivantes :

Subventions

En K€	2022	2021
Subventions Etat et collectivités	27 299,8	24 541,3
Subventions 1%	5 601,3	4 253,1
Subventions autres	4,9	5,5
Total	32 906,1	28 799,9

Elles ont évolué comme suit :

Variation des subventions

En K€	Montant 31.12.21	Mouvements 2022	Montant 31.12.22
Subventions brutes	39 120,5	4 928,3	44 048,8
Reprise de subventions	10 320,6	822,2	11 142,7
Subventions nettes	28 799,9	4 106,2	32 906,1

Les mouvements de subventions brutes proviennent principalement des notifications de subventions accordées durant l'exercice, des sorties de subventions brutes liées aux cessions, démolitions et aux sorties de composants.

Les mouvements de reprises de subventions sont constitués par les reprises de subventions affectées aux programmes locatifs. Les autres mouvements sont liés aux sorties de subventions liées aux cessions et aux remplacements de composants.

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

Variation des capitaux propres

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.21	118 259,6	20 054,5	98 205,1
Augmentations de capital	7 200,0	-	7 200,0
Affectation à la réserve légale	-	-	-
Affectation à la réserve de prévoyance	-	-	-
Affectation du résultat : report à nouveau	- 2 688,2	2 688,2	-
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières	-	-	-
Résultat 2021	2 688,2	2 688,2	-
Résultat 2022	- 924,0	924,0	-
Variation des subventions nettes	4 106,2	4 106,2	-
Capitaux propres au 31.12.22	128 641,7	23 236,6	105 405,1

Le résultat de l'exercice 2021 a été affecté comme suit :

Affectation du résultat de l'année précédente

en K€	Résultat net et report à nouveau 2021
Réserve légale	-
Réserves réglementaires et générales	-
Report à nouveau	- 2 688,2
Dividendes	-
Résultat net	- 2 688,2

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué comme indiqué dans le tableau suivant :

en K€	Montant 31.12.21	Dotation de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022	Montant 31.12.22
Provision personnel	57	0	10	47
Provision pour risque	57	0	10	47
Gros Entretien	1 107	1 122	1 107	1 122
Provision pour gros entretien	1 107	1 122	1 107	1 122
Provision retraite	1 138	0	218	920
Médaille du travail	33	0	6	27
Indemnité précarité	21	15	21	15
Perte sur St Jory Résistance	86	280	86	280
Eau St Benoît de Camaux	0	21	0	21
Démolition	4 371	294	3 332	1 333
Autres provision pour charges	5 650	610	3 863	2 587
Total Provisions pour risques et charges	6 814	1 732	4 780	3 766

Provision pour gros entretien

La provision au titre du plan triennal de travaux de gros entretien se décompose comme suit :

en K€	2022	2021
Provision au titre de 2022	-	385,1
Provision au titre de 2023	328,1	358,7
Provision au titre de 2024	299,5	384,7
Provision au titre de 2025	494,3	-
Provision pour gros entretien	1 122,0	1 106,6

Le montant de la provision pour gros entretien est de 1 122 K€, contre 1 106,6 K€ au 31 décembre 2021.

Provisions pour indemnités de départ à la retraite et médaille du travail

Les provisions sont calculées sur la base du taux en fin d'exercice des obligations liquides de haute qualité indiquée dans la partie relative aux méthodes comptables. Comme indiqué supra, les taux de rotation, le calcul des taux d'augmentation et les pourcentages de charges sur salaires sont réappréciés à chaque exercice.

Le montant de la provision retraite est de 920 K€ fin 2022, contre 1 138 K€ en 2021 avec un taux d'actualisation de 3,68 % (Taux Iboxx 10 ans d'octobre 2022) contre 0,89 % en 2021.

Provision pour Démolition

Un complément de provision de 294 K€ a été constitué afin de faire face aux coûts de démolition à venir.

Une reprise de provision 2021 a été réalisée pour 3 332 K€ en raison des économies constatées lors du lancement des appels d'offre de travaux.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

3F Occitanie a fait l'objet d'un contrôle URSSAF portant sur les exercices 2015 à 2017 dont il est ressorti une erreur d'application de la réduction Fillon sur les salaires des personnels de proximité donnant lieu à une notification de redressement de cotisations parvenue en 2019. La provision initialement constituée a été reprise en 2022.

A la suite du licenciement d'un collaborateur, une action prud'homale a été engagée, et une provision d'indemnisation a été constituée dans les comptes d'un montant de 47 K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Emprunts obligataires	-	-
Participation à l'effort de construction	29 697,5	27 599,9
CDC	574 405,5	554 832,6
CFF	6 675,8	7 449,9
Autres banques	72 355,4	55 050,9
Emprunts et dettes divers	-	-
Total	683 134,2	644 933,2

Les capitaux restants dus se répartissent ainsi par type de taux :

en K€	2022	%
Fixe	71 967,90	10,53%
Révisable - indices Livret A ou LEP	589 041,82	86,23%
Révisable - indice inflation	-	0,00%
Révisable - autres indices	-	0,00%
Sous-total révisable	589 041,82	86,23%
Total	683 134,24	

Note 6. Concours Bancaires

Il n'y a pas de concours bancaires en 2022.

Note 7. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Intérêts courus non échus hors IC	4 835,8	2 862,1
Intérêts compensateurs	3,6	0,5
Total Intérêts courus non échus	4 839,4	2 862,5

Note 8. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2022	2021
Locataires et acquéreurs	1 681,06	1 943,55
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	5 821,40	5 080,95
Personnel	968,95	1 052,16
Sécurité sociale et org. sociaux	973,17	785,95
Etat et collectivités publiques	1 231,27	761,62
Sous-total dettes fiscales et sociales	3 173,40	2 599,73
Créditeurs divers	6 436,14	6 541,28
Total Autres dettes	17 112,00	16 165,52

en K€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	307,1	1 326,2
Fournisseurs et entrepreneurs	121,0	3 224,0
Personnel	-	960,8
Organismes sociaux	10,5	158,2
Etat, collectivités locales	-	45,9
Total	438,6	5 715,3

Note 9. Ventilation des dettes par échéance

Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

en K€	Total	<1 an	1 à 5 ans	>5 ans
Emprunts	683 134,24	33 221,72	61 687,91	588 224,61
Intérêts courus non échus	4 839,37	4 839,37	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2 887,09	-	-	2 887,09
Autres dettes	17 112,00	17 112,00	-	-
Total	707 972,70	55 173,09	61 687,91	591 111,70

Note 10. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

Comptes de régularisations passif

en K€	2022	2021
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	-	-
Produits des ventes des lots en cours	-	-
Total	-	-

Il n'a été constaté aucun produit constaté d'avance au titre de l'exploitation au titre de 2022.

Note 11. Charges à payer et produits à recevoir

Les produits à recevoir et charges à payer constatés dans les comptes annuels se répartissent de la manière suivante :

6 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Le chiffre d'affaires et marge relative à l'activité Accession sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Achats stockés et variations de stocks

en K€	2022	2021
Ventes	0	34
Total ventes	0	34
Variation de stocks	905	99
Travaux stockés	945	3 515
Total stockés et variations de stocks	1 851	3 614
Résultat accession	1 851	3 648

Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En K€	2022	2021
Logements	37 114,2	35 718,6
Réduction Loyer solidarité	2 467,1	2 318,6
Logements en PSLA		
Garages, parkings et autres	2 088,6	1 978,9
Commerces	388,9	410,4
Foyers	547,8	559,3
Supplément de loyer	10,7	79,6
Total	37 661,8	36 428,1

Note 3. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de remise en état des logements à la suite des mutations, des frais de poursuite, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles.

La provision pour perte sur régularisation de charge s'élève à 479 K€ contre 378 K€ en 2021. Elle tient compte de l'accroissement du nombre de logements vacants et des improductifs de revenus.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2022	2021
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	4,7	4,4
Pool	-	-
Refacturation copropriété	-	-
Autres produits	216,5	236,7
Total	221,2	241,1

Les locations diverses comprennent les produits de location d'emplacement d'antennes de téléphonie mobile ainsi que la location de places de stationnement dans le cadre de conventions signées avec des intermédiaires nationaux.

Les autres produits sont constitués par la vente d'électricité photovoltaïque

Note 5. Autres produits et transferts de charges

en K€	2022	2021
Produits gestion courante	1,4	1,5
Produits quittancés	35,6	2,0
Transferts frais de ventes	204,3	101,8
Intérêts immobilisables	258,1	188,6
Frais de maîtrise d'ouvrage	878,1	933,7
Subventions d'exploitation	76,0	71,8
Indemnités d'innoculation réservataires		
Modulation HLM (ex. mutualisation)	219,4	161,5
Cession CEE	518,2	555,2
Divers		
Total	2 191,1	2 016,1

Les transferts de frais de ventes correspondent au reclassement comptable des charges engendrées par la vente des logements anciens.

Les intérêts immobilisables représentent l'incorporation des intérêts de financement supportés durant la période de construction au coût de revient des opérations.

Le produit net issu de la mise en place de la modulation de la cotisation principale perçue par la CGLLS s'élève à 219 K€.

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit, pour la part non récupérable :

Achats de fournitures et produits

En K€	2022	2021
Fourn.électricité NR	27,6	25,7
Fourniture d'eau NR	42,4	77,2
Fourniture de gaz NR	25,7	1,7
Fournit.chaleur NR	2,0	1,7
Fournit.const NR	-	2,3
Ach.carbur.lubrifi.NR	33,6	30,4
Entret.petit équi.NR	20,4	35,7
Aut.mat.fournit.NR	6,7	6,5
Fournit.administrat.	36,5	47,1
Achats de fournitures et produits récupérables	1 532,7	1 639,8
Total	1 727,6	1 863,5

Détail de la part récupérable :

en K€	2022	2021
Electricité	486,0	658,2
Eau	825,3	628,5
Gaz	158,2	299,2
Chaleur	50,5	35,0
Carburants lubrifiants	-	-
Entretien et petits équipements	12,7	18,9
Total	1 532,7	1 639,8

Note 7. Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien

Ces charges se ventilent comme suit, pour la part non récupérable :

En K€	2022	2021
Hygiène et sécurité	262,8	235,5
Espaces verts	46,2	25,6
Chauffage	10,3	4,5
Nettoyage	106,7	133,3
Gestion d'immeubles	-	-
Ascenseurs	-	-
Part NR divers travaux	45,5	74,0
Entretien réparations	900,5	1 007,1
Entretien divers	80,0	32,6
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	2 905,3	2 713,3
Total	4 357,4	4 226,0

Détail de la part récupérable :

en K€	2022	2021
Hygiène sécurité	118,5	150,6
Espaces verts	359,9	286,9
Chauffage	704,1	583,2
Nettoyage	845,2	710,5
Gestion d'immeuble	-	-
Ascenseurs	83,1	91,5
Récupération individuelle du contrat confort	131,0	134,4
Multiservice récupérable	547,8	519,5
Travaux récupérables individuellement	30,2	39,8
Divers	-	-
Ent Rép cour	85,6	196,9
Total R	2 905,3	2 713,3

Note 8. Gros entretien

Hors programmes en vente, les charges se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Travaux de gros entretien	1 161,3	1 271,6
Etats des lieux	1 776,3	1 378,5
Garanties totales	440,1	289,0
Total	3 377,7	2 939,1

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Baux emphytéotiques	-	0,1
Prime d'assurance	473,0	370,4
Personnel intérimaire	8,3	5,8
Rémunération intermédiaires et honoraires	1 061,0	693,2
Publicité et communication	44,9	23,4
Frais de mission et déplacements	257,1	210,9
Redevances	1 232,6	1 139,8
Locations	205,1	204,2
Frais postaux	85,0	93,1
Cotisations CGLLS	28,4	26,8
Cotisations diverses	119,3	123,9
Divers	283,8	387,8
Total non récupérable	3 798,4	3 279,5
Frais d'actes de contentieux récupérables	79,8	93,9
Refacturation frais de déménagement	-	-
Total Récupérable	79,8	93,9
Total	3 878,3	3 373,4

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Récupération sur locataires	468,0	460,3
Frais de personnel NR	5 948,0	5 944,3
Frais de personnel	6 416,1	6 404,6

La croissance des frais de personnel est imputable à l'évolution des effectifs engendrée par la progression du patrimoine de 3F Occitanie. Cette évolution est présentée sous forme synthétique dans le tableau ci-dessous :

En équiv. temps plein	Effectif moyen		Effectif fin d'année	
Catégories	2022	2021	2022	2021
Cadres	23,35	21,43	26	21
Employés, agents de maîtrise	62,19	62,43	69	63
Gardiens et employés d'immeubles	27,87	29,58	30	31
Ouvriers				
Total	113,41[*]	113,44	125,00[*]	115,00

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2022	2021
Taxes foncières	2 139,1	2 421,3
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	455,8	403,7
Taxe d'apprentissage	0,3	-
Versement transport	23,8	21,9
Part.formation prof. cont	71,2	110,3
Part.emp.effort const.	36,7	34,3
S. total sur salaires	587,7	570,3
Aut.impôts locaux NR	20,6	35,1
Taxes d'habitation	-	-
TVTS	4,8	5,6
Aut.imp.tax.autr.org	18,6	29,5
S. total autres taxes	43,9	70,2
Total Taxes NR	2 770,8	3 061,8
Taxes récupérables :	1 443,4	1 236,5
Total	4 214,1	4 298,4

Note 12. Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	1 053	848
Autres	15	245
Gros entretien	1 122	1 107
S/total	2 190	2 199

6 906 K€ de créances ont fait l'objet de 3 490 K€ de provision pour l'exercice 2022, soit un taux moyen de 51 %.

L'ajustement du plan triennal de gros entretien a entraîné une dotation nette de la provision pour GE de 15 K€.

Les autres dotations sont constituées par :

- L'ajustement pour 230 K€ de la provision pour indemnités de fin de carrière et de la provision retraite.

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Les créances devenues irrécouvrables durant l'exercice s'élèvent à 369 K€, dont 68 K€ à la suite d'une décision judiciaire de procédure de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Diverses régularisations ont conduit à constater des charges pour un montant de 9 K€.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les charges financières de l'exercice sont essentiellement composées des intérêts imputables aux emprunts souscrits afin de financer le patrimoine locatif. Ils suivent la ventilation suivante :

en K€	2022	2021
Intérêts sur opérations locatives	8 117,9	5 753,5
Intérêts compensateurs	29,0	0,0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	-	-
Intérêts sur autres opérations	5,4	273,0
Total	8 152,3	6 026,5

Les intérêts sur opérations locatives sont en augmentations du fait de l'accroissement de notre activité de construction.

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2022	2021
Marges sur ventes d'actif	1 071,2	897,8
Perte sur remplacement ou démolition	- 722,4	- 2 257,5
Amortissement exceptionnel	-	-
Dépréciations nettes	2 833,8	912,7
Reprises de subventions	839,9	766,3
Eléments exceptionnels	- 944,8	- 425,8
Total résultat exceptionnel	3 077,8	- 106,6

Sorties et cessions des éléments d'actifs

La gestion du patrimoine locatif dans le cadre du parcours résidentiel a généré une plus-value comptable nette des reprises de subventions de 1046 K€ correspondant à 33 actes authentiques pour des ventes en lot et un commerce.

En K€	2022	2021
Cessions d'actifs - ventes logements	1 831,7	1 455,8
Valeur nette des actifs cédés - ventes logements	- 797,9	- 599,0
Subventions reprises sur ventes logements	12,0	0,9
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	1 045,8	857,7
Cessions d'actifs - autres	159,2	40,1
Valeur nette des actifs cédés - autres	- 133,7	-
	-	-
Marges sur cessions d'actifs - autres	25,5	40,1
Marges sur cessions d'actifs	1 071,2	897,8

Pertes sur remplacements ou démolitions

L'entretien du patrimoine afin de conserver son attractivité commerciale et l'adapter aux normes techniques actuelles a engendré le renouvellement de composants (chaudières, Huisseries, ...) non encore totalement amortis :

En K€	2022	2021
Pertes sur remplacements de composants	- 564,1	- 312,5
VNC des immobilisations démolies	- 158,2	- 1 945,0
Pertes sur remplacements ou démolitions	- 722,4	- 2 257,5

Dotations nettes aux amortissements et provisions exceptionnels

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022
Contentieux URSSAF 2018	0,0	10,2
Contentieux locatif		
Contentieux sur opération	0,0	0,0
Eau St Benoît de Carmaux	21,1	0,0
St Jory - La résistance	280,5	86,4
PCRC foyers	0,0	0,0
Démolitions	293,5	3332,2
Démolitions NFNRU	0,0	0,0
Patrimoine obsolète	0,0	0,0
Total	595	3 429

Dans le cadre du PIV démolition provisionné en 2022, un complément de provision a été constitué de 293 K€

Une reprise de provision 2021 a été réalisée pour 3 332 K€ en raison des économies constatées lors du lancement des appels d'offre travaux.

Une nouvelle provision provision a été constituée sur l'opération St Jory Résistance de 281 K€ suite à l'étude de l'offre de de reprise qui a été formulée fin 2022.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2022	2021
Opérations de gestion et autres	97,0	102,6
Rentrée sur créance irrécouvrable	-	-
Certificats d'économie d'énergie	-	-
Dégrèvements d'impôts	205,1	173,2
Remboursements suite sinistres	720,4	251,0
Subv. pour démolition	-	-
Produits exceptionnels	1 022,4	526,8
Dépenses sinistres	- 1 042,6	- 400,0
Charges sur ventes d'actifs	- 204,3	- 101,8
Frais de démolition	- 629,8	- 185,5
Indemnités d'éviction	-	-
Abandons de projets	- 62,9	- 6,5
Travaux voirie	-	-
Procédure de rétablissement personnel	-	-
Autres	- 27,6	- 258,7
Charges exceptionnelles	- 1 967,2	- 952,6
Total Autres charges et produits exceptionnels	- 944,8	- 425,8

Note 17. Impôt sur les sociétés

Aucune charge d'impôt n'a été supportée au cours de l'exercice 2022.

7 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif présent (CDI + CDD) est de 113 équivalents temps plein fin 2022. La répartition en fonction de la catégorie socio-professionnelle des effectifs au 31/12/22 est décrite ci-dessous :

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2022	2021
Cadres	23,35	21,4
Employés, agents de maîtrise	62,19	62,4
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	27,87	29,6
Total	113	113,4

Note 2. Compte personnel de formation

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le nouveau moyen d'accès à la formation, mis en place via le compte personnel de formation (CPF), est alimenté en heures de formation et utilisable par tout salarié, tout au long de sa vie active, pour suivre une formation qualifiante.

Note 3. Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2022, les engagements reçus ou donnés par 3F Occitanie et ne figurant pas dans les comptes annuels sont :

En M€	2022	2021
Engagements	0,0	0,0
Avals, cautions, garanties reçues	40,5	40,9
Emprunts locatifs	63,4	40,6
Ventes, contrats	0,0	0,0
Total	103,9	81,5
Engagements donnés		
Avals, cautions, garanties données	0,0	0,0
Compromis de vente	0,0	0,0
Reste à payer sur marchés signés	60,1	80,3
Total	60,1	80,3

Note 4. Transactions avec les parties liées

Il n'a pas été conclu de transactions avec les parties liées en dehors de conditions normales de marché.

Note 5. Rémunération des organes d'administration et de direction

Le mandat des membres du Conseil d'administration est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation.

La rémunération (y compris les avantages en nature) versée aux organes de direction durant l'exercice n'est pas communiquée car cela conduirait à mentionner une rémunération individuelle.

Note 6. Proposition d'affectation du résultat

Il sera proposé à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes 2022 d'affecter le résultat de l'exercice de la manière suivante :

Affectation du résultat	Dont	
	Dont activité en provenance du SIEG	activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2022	-924 045,47	-1 355 773,74 431 728,27
Report à nouveau 2022	-13 668 429,16	-2 946 454,62 -10 721 974,54
Affectation à proposer	-14 592 474,63	-10 290 246,27
Réserve sur cessions immobilières		
Option 2% de distribution		
Réserve légale (10% du capital)		
Réserve de prévoyance		
Report à nouveau	-14 592 474,63	

Note 7. Autofinancement

(K€)

Réel	Réel
2022	2021

Autofinancement

Loyers quittancés	37 662	36 428
Autres produits locatifs	70	78
Pertes sur créances irrécouvrables	-369	-407
Ecart sur charges récupérables	-527	-625
Produits locatifs nets	36 835	35 474
Frais de personnel de proximité NR	-1 021	-1 071
Charges externes de gestion locative NR	-4 340	-3 634
<i>Etat des lieux nets</i>	-1 610	-1 147
<i>Entretien-réparations</i>	-972	-1 030
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>	-1 758	-1 458
*Gros entretien locatif	-1 601	-1 561
Surcout travaux amiante	0	0
Charges brutes locatives	-6 963	-6 265
Marge brute locative	29 872	29 208
Impôts et taxes	-2 340	-2 474
Annuités d'emprunts	-23 825	-20 954
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>	-8 152	-6 027
<i>Intérêts compensateurs</i>	29	0
<i>Intérêts immobilisés</i>	258	189
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>	-15 961	-15 116
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	0	0
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	786	870
Frais de personnel administratifs	-4 744	-4 572
Coûts administratifs et de structure	-2 336	-2 312
<i>Charges externes administratives et de structure</i>	-1 104	-1 170
<i>Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM</i>	-1 232	-1 142
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)	-42	-19
Autres charges et produits de gestion locative	-7	0
Cotisations CGLLS et ANCOLS	174	119
Produits financiers nets	313	128
Autres charges sur l'autofinancement	-32 021	-29 215
Autofinancement courant	-2 149	-7
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-769	-426
IS	0	0
Autofinancement net	-2 918	-433

en K€	2020	2021	2022	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	15 508,39	14 683,81	13 013,90	
Variation intérêts compensateurs	- 1,03	- 0,04	28,99	
Remboursement d'emprunts locatifs	- 13 272,47	- 15 089,35	- 15 960,51	
Autofinancement net HLM ELARGI	2 234,90	- 405,58	- 2 917,62	
Total des produits financiers (comptes 76)	34,21	127,81	313,89	
Total des produits d'activité (comptes 70)	40 440,60	42 360,09	43 871,53	
Charges récupérées (comptes 703)	5 425,52	5 656,73	5 988,51	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (en %)	35 049,29	36 831,18	38 196,90	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	6,4%	-1,1%	-7,6%	-0,8%

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	12 783 156,69	37 495 705,99	40 440 598,39	42 360 089,03	43 871 528,57
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	3 261 085,90	11 896 165,88	15 829 173,65	13 317 903,68	13 316 812,88
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-575 138,60	-4 871 135,10	-5 099 077,00	-2 688 178,35	-924 045,47
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	47	87	99	113	113
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 678 532,57	3 612 931,40	3 764 119,19	4 300 934,35	4 332 576,15
Montant des sommes versées au titre des avantages soc	759 048,41	1 534 050,29	1 558 808,00	1 643 399,70	1 615 453,23

Note 9. Société Consolidante

Les comptes de la société sont consolidés selon la méthode de l'intégration globale par :

- IMMOBILIERE 3F qui détient 98,89 % du capital social,
- Action Logement Immobilier, actionnaire majoritaire d'IMMOBILIERE 3F.

3F OCCITANIE

SA au capital : 105.405.128,28 €
12 rue Jules Ferry - 81200 MAZAMET
716 820 410 R.C.S Castres

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 JUIN 2023 - EXTRAIT DU PROCES-VERBAL -

Le mardi vingt-sept juin 2023 à 11h, les actionnaires de 3F OCCITANIE, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 105.405.128,28 €, dont le siège social est sis à Mazamet (81200) 12 rue Jules Ferry, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte :

- au MERCURE CASTRES L'OCCITAN sis 201 avenue Charles de Gaulle – 81100 CASTRES
- ainsi que par visioconférence conformément aux statuts,

sur convocation en date du 9 juin 2023, adressée par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

Il est dressé une feuille de présence signée par tous les actionnaires présents à l'assemblée, tant en leur nom que comme mandataires ou qui sera signée ultérieurement par les actionnaires participant à distance, après que leur voix ait bien été identifiée.

Mme Martine BESSIERE préside la séance.

M. Thierry SURE, Directeur Général Adjoint d'IMMOBILIERE 3F, représentant, selon pouvoir spécial, la société IMMOBILIERE 3F, ainsi que Mme Angèle JONEAU DECOMBIS, représentant, selon pouvoir spécial, la société ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, deux actionnaires présents sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Mme Laurence TROADEC est désignée comme secrétaire.

Sont également présents :

- Mme Marie-Pierre HELENIAC, Directrice Administrative et Financière, M. Jean-Pierre MOTTE, Directeur de la Relation Clientèle et des Territoires, M. Pascal CROS, Directeur Technique, et M. Alexandre PAGANEL du Cabinet KPMG, Commissaire aux comptes.

Le bureau étant ainsi composé, la Présidente constate que, d'après la feuille de présence, les 7 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent 6.876.342 actions sur les 6.916.347 actions composant le capital social.

L'Assemblée générale réunissant :

- pour l'Assemblée générale ordinaire **plus du quart des actions** ayant le droit de vote, et étant ainsi en mesure de délibérer sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour, est déclarée régulièrement constituée ;
- pour l'Assemblée générale extraordinaire **plus du tiers des actions** ayant le droit de vote, et étant ainsi en mesure de délibérer sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour, est déclarée régulièrement

constituée.

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1er août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 69.163.470 et qu'elles sont aujourd'hui présentes ou représentées à hauteur de 58.509.874 voix.

La feuille de présence, certifiée par les membres du bureau, restera déposée au siège social conformément à la loi.

La Présidente dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

...

Elle rappelle ensuite que l'Assemblée doit délibérer sur l'**ordre du jour** suivant :

- ...

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

- ...

- Affectation du résultat de l'exercice 2022

- ...

- Pouvoirs en vue des formalités

...

...

Quatrième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2022 s'élevant à -924 045,47€ de la façon suivante :

(Le règlement ANC 2015-04 applicable à la comptabilité des organismes de logement social apporte des modifications au plan de compte concernant la mise en place à partir des comptes 2022 de sous comptes relatifs aux comptes de résultat, de report à nouveau, de réserves sur cessions immobilières et de réserves diverses au titre des activités de l'organisme relevant du Services d'Intérêt Economique Général. La proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2022 intègre cette notion).

- Résultat de l'exercice : -924 045,47€ (dont -1 355 773,74€ relevant du SIEG)
- Report à nouveau Créiteur : 0,00 €
- **Total des sommes à affecter :** -924 045,47€ (dont -1 355 773,74€ relevant du SIEG)

- Report à nouveau Débiteur : -924 045,47€ (dont -1 355 773,74€ relevant du SIEG)
- Dotation à la réserve sur cession immobilières : 0,00 €
- **Total des affectations :** -924 045,47€ (dont -1 355 773,74€ relevant du SIEG)

Conformément à l'article L.443-13 du CCH, la réserve sur cessions immobilières devrait être dotée d'un montant de 856 132,18 € (dont 839 615,50 € relevant du SIEG), représentant la plus-value nette de l'exercice sur cessions des immeubles de rapport.

Le résultat de l'exercice et le montant figurant aux réserves disponibles ne permettant pas d'abonder la réserve sur cessions immobilières, il est décidé de reporter le besoin de dotation de l'exercice au montant à affecter à cette réserve lors des exercices suivants. Le solde des plus-values nettes restant à prélever sur les résultats des exercices futurs s'élèvera à 3 455 388,04 €.

Après affectation du résultat de l'exercice 2022, les postes de réserves s'élèveront aux montants suivants :

- Réserve légale : 405 234,59 €
- Réserves diverses 1 127,40 €
- Réserve sur cessions immobilières : 4 516 634,83 €
- Report à nouveau Débiteur : -14 592 474,63 € (dont -4 302 228,36 € relevant du SIEG)

Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts, il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices sociaux.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité, l'Union Départementale de la CFDT s'étant abstenue.

...

Onzième résolution

L'assemblée générale, dans sa forme extraordinaire et ordinaire, confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, dans le respect des lois et règlements en vigueur ainsi que des dispositions de la présente résolution, pour mettre en œuvre celle-ci et notamment :

- Accomplir les formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité, l'Union Départementale de la CFDT s'étant abstenue.

*
* *

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

La Présidente
Martine BESSIERE

Les scrutateurs
Thierry SURE et Angèle JONEAU DECOMBIS

La secrétaire
Laurence TROADEC

Extrait certifié conforme,

Le 19 juillet 2023

Martine BESSIERE
Présidente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Bessiere', with a long horizontal stroke extending to the right.