

RCS : STRASBOURG

Code greffe : 6752

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2007 B 01195

Numéro SIREN : 498 273 556

Nom ou dénomination : 3F GRAND EST

Ce dépôt a été enregistré le 24/11/2023 sous le numéro de dépôt 14678

CERTIFIÉ CONFORME

3F GRAND EST

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 151 468 540 €

Siège social et bureaux : 8, rue Adolphe Seyboth, 67000 STRASBOURG

498 273 556 RCS STRASBOURG / SIRET : 498 273 556 00023

**PROCES-VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
du 3 mai 2023**

Le Conseil d'administration de la société 3F GRAND EST, S.A. d'HLM, s'est réuni le mardi 3 mai 2023, à 10h00, à STRASBOURG, 8 rue Adolphe Seyboth, sur la convocation de son Président adressée à chacun des membres du Conseil, aux représentants du CSE et au Commissaire aux comptes.

SONT PRESENTS ET ONT EMARGE LE REGISTRE DE PRESENCE

- M. David LELEU	Président
- M. Eric BEUSSON	Vice-Président
- Conseil Départemental de la Moselle rep. par Mme Elisabeth HAAG	Administrateur
- Conseil Départemental du Bas-Rhin rep. par M. Sébastien ZAEGEL	Administrateur
- Eurométropole de Strasbourg rep. par Mme Lucette TISSERANG	Administrateur
- Immobilière 3F rep. par Mme Marie-Aude HEBDING	Administrateur
- Action Logement Immobilier rep. par Eric SENET	Administrateur
- Mme Sylvie PETIOT	Administrateur
- M. Christian BONNET	Administrateur
- M. Gérard WEHR	Administrateur locataire
- Mme Corinne CURTI	Administrateur locataire

SONT ABSENTS ET EXCUSES :

- Mulhouse Alsace Agglomération rep. par M. Vincent HAGENBACH	Administrateur
- M. René SIMON	Administrateur
- M. Jean-François HERBETH	Administrateur
- Mme Paulette GRAMFORT	Administrateur locataire

SONT REPRESENTES

- Métropole du Grand Nancy rep. par M. Bertrand KLING ayant donné pouvoir à M. David LELEU
- M. Michel HUARD ayant donné pouvoir à M. David LELEU
- M. Thierry DEGLIN ayant donné pouvoir à M. Eric BEUSSON

ASSISTENT EGALEMENT A LA SEANCE

- M. François BAKONYI	Directeur Général
- M. Daniel MICKISZ	Responsable financier
- M. Alain LEHMAN	Responsable suivi des ventes
- M. Bruno LUDWIG	Responsable ressources humaines
- M. Arnaud VAYSSE	Commissaire aux comptes
- Mme Barbara MOREIRA	Assistante du Directeur Général

M. David LELEU préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Le Président constate que le quorum est atteint avec la présence d'au moins la moitié des administrateurs.

Mme Barbara MOREIRA est désignée secrétaire de séance.

Le Président rappelle que le Conseil est appelé à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 10 février 2023
2. Présentation et arrêté des comptes annuels clos au 31 décembre 2022
3. Proposition d'affectation du résultat
4. Examen des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice
5. Préparation et convocation d'une Assemblée Générale Mixte annuelle en date du 30 juin 2023 :

A titre extraordinaire :

- Augmentation du capital social de la Société en numéraire d'un montant de 6.545.850 euros, par l'émission de 654.585 actions ordinaires nouvelles
- Modifications corrélatives des articles 6 et 19 des statuts
- Projet d'augmentation de capital réservée aux salariés en application des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail

A titre ordinaire :

- Conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce et des articles L.423- 10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation conclues au cours de l'exercice écoulé
- Examen de la situation des mandats des administrateurs
- Arrêté du rapport de gestion

Préparation du texte des projets de résolutions

Convocation de l'Assemblée générale mixte et fixation de son ordre du jour

6. Etablissement des documents de gestion prévisionnelle 2023 et des rapports sur ces documents
7. Retour sur le séminaire Gouvernance et adoption de la démarche Raison d'être et du Projet d'entreprise 3F 2030
8. Point sur la politique de protection des données
9. Point sur les obligations déclaratives des activités de représentation d'intérêts (HATVP)
10. Cessions diverses
11. Approbation du Plan de Concertation Locative 2023-2026
12. Rémunération du Directeur Général
13. Questions diverses
 - Nouvelle version du guide de l'administrateur
 - Indicateurs à fin mars 2023

1. Proposition d'affectation du résultat

Le Conseil d'administration examine ensuite l'affectation du résultat de l'exercice.

Le résultat net 2022 de 3F Grand Est s'élève à 9 633 074,81 €, celui-ci est composé d'un résultat de 9 391 993,02 € pour l'activité SIEG et de 241 081,79 € pour l'activité hors SIEG.

Le montant à affecter en 2022 correspond au résultat de l'exercice.

Après en avoir délibéré, le Conseil décide de proposer à l'Assemblée Générale d'affecter le résultat de l'exercice de la manière suivante :

- ✓ Dotation à la réserve spéciale de plus-value long terme sur cession d'immobilisation pour 4 070 390,10 € provenant pour 3 992 930,62 € du résultat SIEG et 77 459,48 € du résultat hors SIEG.
- ✓ Distribution aux actionnaires de dividendes pour 585 807,28 € (plafonné à 15 % de l'autofinancement net HLM) dont 571 146,60 € provenant de l'activité SIEG.
- ✓ Dotation aux réserves diverses de 4 976 877,43 € dont 4 827 915,80 € provenant de l'activité SIEG.

Le Président indique au Conseil que le rapport de gestion à l'assemblée générale exposera et commentera l'activité et les résultats financiers de l'année 2022, et que le rapport du Commissaire aux comptes confirmera la sincérité et la concordance entre les comptes annuels et le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Le Directeur général précise au Conseil la signification du terme SIEG : Service d'Intérêt Economique Général. Au niveau européen, le logement social bénéficie de dérogations au droit des sociétés, en raison de sa capacité à louer des logements à des personnes aux revenus modestes. La partie libre, comme par exemple la location de commerces, ne fait pas partie du SIEG.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, à l'unanimité, approuve la proposition d'affectation du résultat.

Extrait certifié conforme,
Le 03/05/2023

François BAKONYI
Directeur général

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a series of loops and a long vertical stroke at the end.

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

1					
2					
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOmmATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS		18 898 296,80	18 116 036,03
4	80	Achats stockés :			
5	801	Terrains	0,00	0,00	0,00
6	802	Approvisionnement	0,00	528,87	271,00
7	803	Approvisionnement		0,00	0,00
8	8031	Variation des stocks :			
9	8032	Terrains	0,00	0,00	0,00
10	8037	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00
11	804-805-808 (net de 8094-8085 et 8098)	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00
12	81-82	Frais liés à la production de stocks immobiliers	4 335 824,83	179 044,44	4 514 869,27
13	811	Achats non stockés de matières et fournitures			
14	812	Services extérieurs :			
15	811	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 257 551,87	837 986,67	4 095 548,54
16	8151	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers localisés	97 779,83	1 448 312,08	1 544 091,81
17	8152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localisés	114 555,83	4 078 703,99	4 193 259,82
18					
19	8156-8158	Maintenance - Autres travaux	(744,77)	18 851,85	18 107,18
20	812	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	7 288,38
21	816	Primes d'assurances	0,00	424 792,45	364 122,14
22	821	Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	(20,38)
23	822	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	80 019,14	1 239 964,31	1 328 986,80
24	823	Publicité, publications, relations publiques		48 354,11	38 248,51
25	825	Déplacements, missions et réceptions	0,00	183 038,78	136 647,56
26	826	Redevances	0,00	1 130 354,87	1 177 244,50
27	Autres comptes 81 et 82	Autres	0,00	1 435 369,84	1 478 581,72
28	83	Impôts, taxes et versements assimilés		5 609 160,78	5 361 936,92
29	831-833	Sur rémunérations	0,00	581 110,87	550 050,20
30	83512	Taxes foncières	96 067,01	3 479 280,60	3 575 347,81
31	Autres 835-837	Autres	1 424 016,40	28 685,81	1 387 148,23
32	84	Charges de personnel		1 432 702,21	6 979 622,88
33	841-8481	Salaires et traitements	471 882,62	6 121 193,38	4 284 848,13
34	845-847-8485	Charges sociales	252 585,78	1 710 212,18	1 694 676,75
35	849	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		21 113 215,33	28 681 445,78
36	8511-8512-8516-8517	Dotations aux amortissements et dépréciations :			
37	85111 sauf 851116, 851122 à 851124 sauf 85112315, 8511235, 85112415 et 8511245	Immobilisations locatives		17 722 082,81	17 506 363,84
38	Reste du 8511	Autres immobilisations		49 672,59	158 571,81
39	8512	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00
40	8516	Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00
41	85173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00
42	85174	Dépréciation des créances		1 176 583,23	1 021 223,87
43	8515	Dotations aux provisions :			
44	85157	Provisions pour gros entretien		2 164 868,86	1 834 228,86
45	Autres 8515	Autres provisions		0,04	171 060,00
46	85 (sauf 855)	Autres charges		548 972,38	1 328 785,88
47	854	Pertes sur créances irrécouvrables		443 120,45	422 864,03
48	851-858	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	105 851,81	406 121,83
49	855	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00
50					
51					
52					
53	866	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00
54		Charges d'intérêts (2) :			
55	861121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00</

Annexe I - Fiche n°4

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

1				
2				
3	70 (net de 709)	Produits des activités	56 005 053,43	55 178 980,20
4	7011	Ventes de terrains lots	0,00	0,00
5	7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00	0,00
6	7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00	0,00
7	7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00	0,00
8	703	Récupération des charges locatives	9 598 219,35	9 442 135,29
9	704	Loyers :		
10	7041	Loyers des logements non conventionnés	242 407,17	229 751,40
11	7043	Loyers des logements conventionnés	42 128 751,94	41 710 579,64
12	7046	Suppléments de loyers	289 204,79	241 300,20
13	7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	593 268,94	639 354,00
14	7047	Logements en location - accession et accession invendus	0,00	0,00
15	7044-7045-7048	Autres	3 026 223,34	2 862 433,47
16	708	Prestations de services :		
17	7081-7082	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00	0,00
18	70831	Sociétés sous égide	0,00	0,00
19	70832-70838	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00	0,00
20	7084	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00	0,00
21	7085	Syndic de copropriété	7 652,24	7 467,13
22	7086	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00	0,00
23	70871	Gestion des S.C.C.C	0,00	0,00
24	70872	Gestion des prêts	0,00	0,00
25	7088	Autres prestations de services	0	0,00
26	708	Produits des activités annexes :	0,00	
27	7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00	0,00
28	Autres 708	Autres	20 335,66	25 959,07
29	71	Production stockée (ou déstockage)	0,00	0,00
30	7133	Immeubles en cours	0,00	0,00
31	7135	Immeubles achevés	0,00	0,00
32	72	Production immobilisée	750 489,27	723 412,49
33	7222	Immeubles de rapport (fraie financiers externes)	161 220,44	61 274,26
34	721-Autres 722	Autres productions immobilisées	589 248,83	662 138,23
35	74	Subventions d'exploitation	116 676,90	109 642,02
36	742	Primes à la construction	0,00	0,00
37	743	Subventions d'exploitation diverses	116 676,90	109 642,02
38	744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00	0,00
39	761	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	3 086 547,72	3 113 195,96
40	76157	Provisions pour gros entretien	1 634 226,66	1 260 760,00
41	76174	Dépréciations de créances	1 031 535,69	1 513 066,62
42	Autres 761	Autres reprises	230 785,37	339 337,37
43	761	Transferts de charges d'exploitation	550 579,36	535 241,39
44			0,00	0,00
45			0,00	0,00
46	751-754-758	Autres produits	790 666,90	841 573,99
47	755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00
48				
49	76			
50				
51	761	De participations (2)	0,00	21,25
52	7611	Revenus des actions	0,00	21,25
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00	0,00
54	7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00	0,00
55	762	D'autres immobilisations financières (2)	0,00	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00	0,00
57	Autres 762	Autres	0,00	0,00
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	218 614,28	76 141,16
59	765-766-768	Autres (2)	759,03	3 705,99
60	766	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00
61	766	Transfert de charges financières	0,00	0,00
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
63				
64				
65				
66	771	Sur opérations de gestion	1 130 700,11	1 053 688,97
67		Sur opérations en capital	10 424 641,52	9 137 496,64
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 487 862,00	7 235 294,00
69	777	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	1 619 048,28	1 644 361,49
70	778	Autres	317 631,24	257 841,35
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	687 994,80	9,09
72	787	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	8,00
73				
74				
75				
76				
77				
78			0,00	0,00
79			0,00	0,00
80		dont dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	
81				
82				
83				
84				

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

3F Grand Est

13/03/2023

COMPTE DE RESULTAT 2022				
En milliers d'euros				
	2022	2022	2022	2021
	Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes		0	0	0
Loyers		46 279	46 279	45 703
Régénération de charges locatives				
Prestations de services	9 698	28	9 698	9 442
Chiffre d'Affaires	9 698	46 307	56 005	55 179
Autres produits et transferts de charges	90	2 118	2 208	2 010
Achats stockés et variations de stocks	0	(1)	(1)	(0)
Achats de fournitures et produits	(4 336)	(179)	(4 515)	(4 110)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	(3 355)	(2 303)	(5 658)	(5 864)
Gros entretien	(115)	(4 079)	(4 193)	(3 611)
Autres services extérieurs	(90)	(4 442)	(4 532)	(4 530)
Frais de personnel	(724)	(5 397)	(6 121)	(5 980)
Impôts et taxes foncières	(1 520)	(4 089)	(5 609)	(5 362)
Dotations aux amortissements techniques	0	(17 772)	(17 772)	(17 665)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	0	(245)	(245)	87
Pertes sur créances irrécouvrables	0	(443)	(443)	(923)
Autres charges de gestion courante	0	(106)	(106)	(406)
Résultat d'exploitation	(351)	9 370	9 019	8 824
Produits financiers nets		219	219	74
Intérêts des emprunts		(6 064)	(6 064)	(4 570)
Dotations nettes aux provisions financières		0	0	0
Résultat financier	0	(5 845)	(5 845)	(4 496)
Marge sur cessions d'actifs		4 531	4 531	3 533
Pertes sur remplacements ou démolitions		(145)	(145)	(111)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels		0	0	0
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles		524	524	0
Reprises sur subventions		1 619	1 619	1 644
Autres charges et produits exceptionnels		(58)	(58)	610
Résultat exceptionnel	0	6 471	6 471	5 677
Impôt sur les Sociétés		(12)	(12)	(6)
Résultat net	(351)	9 984	9 633	10 000
Dont résultat relevant de l'activité SIEG (depuis 2021)				9 819

3F Grand Est

13/03/2023

COMPTE DE RESULTAT 2022				
En milliers d'euros				
	2022	2022	2022	2021
	Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes		0	0	0
Loyers		46 279	46 279	45 703
Récupération de charges locatives	9 698		9 698	9 442
Prestations de services		28	28	33
Chiffre d'Affaires	9 698	46 307	56 005	55 179
Autres produits et transferts de charges	90	2 118	2 208	2 010
Achats stockés et variations de stocks	0	(1)	(1)	(0)
Achats de fournitures et produits	(4 336)	(179)	(4 515)	(4 110)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	(3 355)	(2 303)	(5 658)	(5 864)
Gros entretien	(115)	(4 078)	(4 193)	(3 611)
Autres services extérieurs	(90)	(4 442)	(4 532)	(4 530)
Frais de personnel	(724)	(5 397)	(6 121)	(5 980)
Impôts et taxes foncières	(1 520)	(4 089)	(5 609)	(5 362)
Dotations aux amortissements techniques	0	(17 772)	(17 772)	(17 665)
Dotations nettes aux provisions d'exploitation	0	(245)	(245)	87
Pertes sur créances irrécouvrables	0	(443)	(443)	(923)
Autres charges de gestion courante	0	(106)	(106)	(406)
Résultat d'exploitation	(351)	9 370	9 019	8 824
Produits financiers nets		219	219	74
Intérêts des emprunts		(6 064)	(6 064)	(4 570)
Dotations nettes aux provisions financières		0	0	0
Résultat financier	0	(5 845)	(5 845)	(4 496)
Marge sur cessions d'actifs		4 531	4 531	3 533
Pertes sur remplacements ou démolitions		(145)	(145)	(111)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels		0	0	0
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles		524	524	0
Reprises sur subventions		1 619	1 619	1 644
Autres charges et produits exceptionnels		(58)	(58)	610
Résultat exceptionnel	0	6 471	6 471	5 677
Impôt sur les Sociétés		(12)	(12)	(6)
Résultat net	(351)	9 984	9 633	10 000
Dont résultat relevant de l'activité SIEG (depuis 2021)			9 392	9 879

BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1

CERTIFIÉ CONFORME

Exemplaire n° 1372262
Copyright © Beldi Développement

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe 1 - Fiche n°2

CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL ET RESERVES		
	10133-1014-102	Capital (actions simplifiées et fonds de dotation)	151 488 540,00	194 488 230,38
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00	194 488 230,38
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00	0,00
	104	Primes d'émissions, de hausse et d'apport	0,00	0,00
	105	Ecarts de réévaluation	0,00	0,00
	106	Reserves :		
	1061	Réserve légale	16 146 854,00	13 572 799,93
	1063	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00	0,00
	1065	Reserves sur opérations immobilières	20 554 204,50	20 440 723,82
	10651	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 113 480,80	0,00
	1066	Reserves diverses	4 918 831,80	0,00
	10661	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 387 188,58	0,00
	11	Report à nouveau (n)	0,00	0,00
	12	Report à nouveau du SIEG (depuis 2021)	9 833 074,81	9 833 074,81
PROVISIONS	13	Subventions d'investissement	37 873 879,16	37 873 879,16
	14	Provisions réglementées		
	145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00
	146	Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00
	147	Titres participatifs	0,00	0,00
	15	Provisions		
	151	Provisions pour risques	0,00	0,00
	152	Provisions pour gros entretien	2 184 885,86	1 434 226,86
	153-158	Autres provisions pour charges	3 952 867,33	4 671 716,06
DETTES	162	DETTES FINANCIERES (%)		
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	31 161 807,88	414 384 186,51
	164	Emprunts obligataires	0,00	0,00
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		
	1641	Caban des Dépôts et Comptes	345 421 352,83	336 803 847,77
	1642	C.O.L.L.S.	0,00	0,00
	1647	Prêts de l'ex-crise des prix HLM	0,00	0,00
	1648	Autres établissements de crédit	30 019 872,52	20 862 587,79
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	3 801 583,44	3 789 330,74
	1654	Redevances (location-accessoirs)	0,00	0,00
	1658	Autres dépôts	0,00	0,00
	165-1673-1674-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		
	1675	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00	0,00
REGUL	1676	Emprunts participatifs	0,00	0,00
	1678	Aides d'organismes HLM	0,00	0,00
	1677	Dettes contractuelles à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00	0,00
	168	Autres emprunts et dettes assimilées	418 882,44	473 281,43
	17	Dettes rattachées à des participations	0,00	0,00
	519	Concours bancaires courants	47 216,08	0,00
	1688 (nouf 16883) - 1718-1740 - 1789-5181	Intérêts courus	3 447 503,78	2 285 538,79
	16883	Intérêts composés	78 047,55	138 782,92
	228	Droits des locataires-employeurs, des locataires attributaires ou des affectataires	0,00	0,00
	2283	Droits des locataires attributaires	0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00	0,00
	419	Clients créditeurs	2 274 152,81	2 328 811,99
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	1 972 449,35	1 972 449,35
	Autres 419	Autres	352 643,81	357 362,25
REGUL	421-4231-4281-4288	DETTES D'EXPLOITATION		
	422-4232-4282-4289	Fournisseurs	1 737 386,67	1 940 327,70
	42-43-44-4575	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00
	424-425-4284-4288	Dettes fiscales, sociales et autres	1 848 803,63	1 815 972,99
	289-279	DETTES DIVERSES		
	4563	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	4563	Fournisseurs d'immobilisations	2 105 709,88	2 255 158,62
	4563-4564-4568	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00
	4563	Autres dettes :		
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00
	4563-4564-4568	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00	83 110,00
	4563 (nouf 4563)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00
	4563	Opérations d'amortissements	0,00	0,00
	4563-4567-48 (nouf 4563 et 4567)	Autres	7 489 263,63	5 085 046,22
REGUL	4571-4578	Produits constatés d'avance		
	4572	Au titre de l'exploitation et autres	488 000,30	488 000,30
	4573	Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00
	4573	Rémunération des frais de gestion PAP	0,00	0,00
	477			

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

(1) Dont à plus d'un an.

(1) Dont à moins d'un an.

3F Grand Est

13/03/2023

BILAN ACTIF					Net
Au 31 décembre 2022					2 021
	Brut	Amortissements			
		Dépréciations			
	En milliers d'euros	En milliers d'euros			
	Note 1	Note 2			
Immobilisations incorporelles	647	647			
Baux	644	644			
Autres	2	2			
Immobilisations corporelles	846 743	253 411			
Terrains	139 573	0			
Immeubles de rapport	705 211	251 777			
Autres immobilisations corporelles	1 960	1 634			
Immobilisations corporelles en cours	58 454	95			
Terrains	21 304	95			
Immeubles de rapport	30 368	0			
Travaux d'amélioration	4 782	0			
Acomptes terrains	0	0			
Immobilisations financières	410	0			
Participations, parts sociales et créances	32	0			
Prêts accédants	0	0			
Autres prêts et divers	379	0			
Total actif immobilisé	904 255	254 152			
Stocks et en cours	0	0			
Créances locataires et acquéreurs	10 449	5 246			
Subventions à recevoir	4 510	0			
Autres créances diverses	1 079	8			
Valeurs mobilières de placement	0	0			
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	17 784	0			
Total actif circulant	33 822	5 254			
Comptes de régularisation actif	43	0			
Total actif	938 120	259 406			

3F Grand Est

13/03/2023

BILAN PASSIF		2022	2021
Au 31 décembre 2022		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Capital		151 469	151 469
Primes d'émission, de fusion et d'apport		0	0
Réserves et report à nouveau		43 220	34 014
Résultat de l'exercice		9 633	10 000
Dont résultat résultant de l'activité SIEG (depuis 2021)		0	9 819
Sous total situation nette		204 321	195 482
Subventions	Note 1	37 674	35 584
Amortissements dérogatoires et autres		0	0
Total capitaux propres	Note 2	241 995	231 066
Provisions pour gros entretien		2 165	1 834
Provisions pour risques et autres charges		3 853	4 607
Total provisions pour risques et charges	Note 3	6 018	6 442
Emprunts	Note 4	407 020	396 839
Intérêts courus non échus	Note 5	3 526	2 424
Concours bancaires courants		47	0
Dépôts et cautionnements reçus		3 802	3 788
Autres dettes	Note 6	15 808	13 502
Total dettes	Note 7	430 202	416 553
Comptes de régularisation passif	Note 8	499	52
Total passif		678 714	654 113

3F Grand Est

13/03/2023

BILAN PASSIF		2022	2021
Au 31 décembre 2022		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Capital		151 469	151 469
Primes d'émission, de fusion et d'apport		0	0
Réserves et report à nouveau		43 220	34 014
Résultat de l'exercice		9 633	10 000
Dont résultat résultant de l'activité SIEG (depuis 2021)		0	9 819
Sous total situation nette		204 321	195 482
Subventions	Note 1	37 674	35 584
Amortissements dérogatoires et autres		0	0
Total capitaux propres	Note 2	241 995	231 066
Provisions pour gros entretien		2 165	1 834
Provisions pour risques et autres charges		3 853	4 607
Total provisions pour risques et charges	Note 3	6 018	6 442
Emprunts	Note 4	407 020	396 839
Intérêts courus non échus	Note 5	3 526	2 424
Concours bancaires courants		47	0
Dépôts et cautionnements reçus		3 802	3 788
Autres dettes	Note 6	15 808	13 502
Total dettes	Note 7	430 202	416 553
Comptes de régularisation passif	Note 8	499	52
Total passif		678 714	654 113

3F Grand Est

13/03/2023

BILAN ACTIF					31/12	2021
Au 31 décembre 2022					Net	Net
	Brut	Amortissements	Dépréciations		En milliers d'euros	
	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros		En milliers d'euros	
	Note 1	Note 2	Note 3		Note 4	
Immobilisations incorporelles						
Baux	647	647	647	647	0	0
Autres	644	644	644	644	0	0
Immobilisations corporelles						
Terrains	846 743	253 411	593 332	593 332	583 783	583 783
Immeubles de rapport	139 573	0	139 573	139 573	133 718	133 718
Autres immobilisations corporelles	705 211	251 777	453 434	453 434	449 675	449 675
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains	1 960	1 634	356	356	370	370
Immeubles de rapport	58 454	95	58 359	58 359	42 373	42 373
Travaux d'amélioration	21 304	95	21 209	21 209	18 645	18 645
Acomptes terrains	30 368	0	30 368	30 368	18 137	18 137
Immobilisations financières						
Participations, parts sociales et créances	4 782	0	4 782	4 782	5 590	5 590
Prêts accédants	0	0	0	0	0	0
Autres prêts et divers	410	0	410	410	445	445
Total actif immobilisé	904 255	254 152	650 103	650 103	626 581	626 581
Stocks et en cours						
Créances locataires et acquéreurs	0	0	0	0	0	0
Subventions à recevoir	10 449	5 246	5 203	5 203	5 244	5 244
Autres créances diverses	4 510	0	4 510	4 510	3 500	3 500
Valeurs mobilières de placement	1 079	8	1 071	1 071	718	718
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	0	0	0	0	0	0
Total actif circulant	17 784	5 254	17 784	17 784	18 070	18 070
Comptes de régularisation actif						
Total actif	938 120	259 406	671 714	671 714	654 113	654 113

CERTIFIÉ CONFORME



3F GRAND EST

Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth - 67067 STRASBOURG
Société anonyme au capital de 151 468 540 euros

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2022



RSM Paris
26, rue Cambaceres
75 008 Paris
France
Tel.: +33 (0) 1 47 63 67 00
Fax: +33 (0) 1 47 63 69 00

3F GRAND EST

Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth – 67067 STRASBOURG
Société anonyme au capital de 151 468 540 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société 3F GRAND EST,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F GRAND EST 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 société à 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 1^{er} 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 exposé dans la note 3 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales de l'annexe des comptes concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 de la DHUP.

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.

Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société décrites dans la note de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

Provision pour dépréciation des créances locataires

La note de l'annexe relative aux « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour gros entretien

La note "Provision pour gros entretien" de l'annexe relative aux « Provisions pour gros entretien » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour indemnité de départ à la retraite

La note "Provision pour indemnités de départ à la retraite" de l'annexe relative aux « Indemnités de départ à la retraite » précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires.

Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Actionnaires

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.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport du Conseil d'administration consacrée au 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 la société à 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 la société 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 société.

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 la société à 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.

Fait à Paris, le 13 juin 2023

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Signé électroniquement le 13/06/2023 par
Hélène Kermorgant

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Kermorgant', is placed below the electronic signature text.

Hélène KERMORGANT

Associée

3F Grand Est

BILAN ACTIF			2 021	
Au 31 décembre 2022	Brut	Amortissements	Net	
	Dépréciations			
	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	
Immobilisations incorporelles	Note 1	647	647	0
Baux		644	644	0
Autres		2	2	0
Immobilisations corporelles	Note 2	846 743	253 411	583 763
Terrains		139 573	0	133 718
Immeubles de rapport		705 211	251 777	449 675
Autres immobilisations corporelles		1 960	1 634	370
Immobilisations corporelles en cours		56 454	95	42 373
Terrains		21 304	95	18 645
Immeubles de rapport		30 368	0	18 137
Travaux d'amélioration		4 782	0	5 590
Acomptes terrains		0	0	0
Immobilisations financières	Note 3	410	0	445
Participations, parts sociales et créances		32	0	32
Prêts accédants		0	0	0
Autres prêts et divers		379	0	413
Total actif immobilisé	Note 4	904 255	254 152	626 581
Stocks et en cours		0	0	0
Créances locataires et acquéreurs	Note 5	10 449	5 246	5 244
Subventions à recevoir	Note 6	4 510	0	3 500
Autres créances diverses	Note 7	1 079	8	718
Valeurs mobilières de placement		0	0	0
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	Note 8	17 784	0	18 070
Total actif circulant	Note 9	33 822	5 254	27 532
Comptes de régularisation actif		43	0	0
Total actif		938 120	259 406	654 113

3F Grand Est

BILAN PASSIF		2022	2021
		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Au 31 décembre 2022			
Capital		151 469	151 469
Primes d'émission, de fusion et d'apport		0	0
Réserves et report à nouveau		43 220	34 014
Résultat de l'exercice		9 633	10 000
<i>Dont résultat résultant de l'activité S/IEG (depuis 2021)</i>		9 392	9 819
Sous total situation nette		204 321	195 482
Subventions	Note 1	37 674	35 584
Amortissements dérogatoires et autres		0	0
Total capitaux propres	Note 2	241 995	231 066
Provisions pour gros entretien		2 165	1 834
Provisions pour risques et autres charges		3 853	4 607
Total provisions pour risques et charges	Note 3	6 018	6 442
Emprunts	Note 4	407 020	396 839
Intérêts courus non échus	Note 5	3 526	2 424
Concours bancaires courants		47	0
Dépôts et cautionnements reçus		3 802	3 788
Autres dettes	Note 6	15 808	13 502
Total dettes	Note 7	430 202	416 553
Comptes de régularisation passif	Note 8	499	52
Total passif		678 714	654 113

3F Grand Est

COMPTE DE RESULTAT 2022				
En milliers d'euros				
	2022	2022	2022	2021
	Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes		0	0	0
Loyers		46 279	46 279	45 703
Récupération de charges locatives	9 698		9 698	9 442
Prestations de services		28	28	33
Chiffre d'Affaires	9 698	46 307	56 005	55 179
Autres produits et transferts de charges	90	2 118	2 208	2 010
Achats stockés et variations de stocks	0	(1)	(1)	(0)
Achats de fournitures et produits	(4 336)	(179)	(4 515)	(4 110)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	(3 355)	(2 303)	(5 658)	(5 864)
Gros entretien	(115)	(4 079)	(4 193)	(3 611)
Autres services extérieurs	(90)	(4 442)	(4 532)	(4 530)
Frais de personnel	(724)	(5 397)	(6 121)	(5 980)
Impôts et taxes foncières	(1 520)	(4 089)	(5 609)	(5 362)
Dotations aux amortissements techniques	0	(17 772)	(17 772)	(17 665)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	0	(245)	(245)	87
Pertes sur créances irrécouvrables	0	(443)	(443)	(923)
Autres charges de gestion courante	0	(106)	(106)	(406)
Résultat d'exploitation	(351)	9 370	9 019	8 824
Produits financiers nets		219	219	74
Intérêts des emprunts		(6 064)	(6 064)	(4 570)
Dotations nettes aux provisions financières		0	0	0
Résultat financier	0	(5 845)	(5 845)	(4 496)
Marge sur cessions d'actifs		4 531	4 531	3 533
Pertes sur remplacements ou démolitions		(145)	(145)	(111)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels		0	0	0
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles		524	524	0
Reprises sur subventions		1 619	1 619	1 644
Autres charges et produits exceptionnels		(58)	(58)	610
Résultat exceptionnel	0	6 471	6 471	5 677
Impôt sur les Sociétés		(12)	(12)	(6)
Résultat net	(351)	9 984	9 633	10 000
Dont résultat relevant de l'activité SIEG (depuis 2021)			9 392	9 819

Annexe aux comptes 2022 3F GRAND EST

Faits caractéristiques de l'exercice

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 augmentation 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.

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.

1 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.

Compte tenu de la parution tardive de l'arrêté du 14 décembre 2022, le format des comptes n'a pas encore été mis en conformité pour les comptes 2022.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2022

Pas de changement de méthodes comptables sur l'exercice 2022.

1.2 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

1.2.1 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 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. Un seuil de non-immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration. 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.

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	-	
Étanchéité – Toiture terrasse	1,10%	
Ascenseur	2,60%	
Électricité 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 végétation isolant.

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 acquisitions 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 en tenant compte des caractéristiques finales de l'immeuble une fois sa

réhabilitation terminée selon les normes CSTB, 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 (indice du 4ème trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4ème trimestre de l'année N-1 de l'année de 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
Etanchéité – 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 : la réception d'une notification de subvention ou le lancement de l'OS des travaux de démolition si celui-ci intervient avant (opération NPNRU)
- absence de subvention sur l'opération concernée : réception du PCDID avant la fin de l'exercice (patrimoine obsolète).

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) ;
- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90 %).

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

- la valeur vénale peut être estimée selon deux méthodes par capitalisation des loyers (taux de de 7 % en Ile-de-France et 8 % en Régions) et/ou par comparaison (prix de ventes moyens aux locataires des dernières années, 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) ;

- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 15 ans).

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.

Programmes voués à la démolition

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.

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 < 10 K€)	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 figurent parmi les « terrains en cours » jusqu'à l'achèvement de l'opération.

Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés pour leur valeur d'acquisition. Une dépréciation est constituée quand la valeur d'utilité devient inférieure. 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 suite à 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 un an en montant, 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 représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés. 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 présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires impayés) sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03.

En pratique, pour les locataires en place le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué à chaque tranche un taux statistique de provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Logements et parkings :

Les taux de dépréciation appliqués aux différentes tranches des créances associées aux parkings et logements pour la détermination de la provision pour dépréciation sont issus d'une étude statistique propre à la société :

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	17%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	45%
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 statistiques déterminés pour les commerces sont retenus à savoir :

- 2 % pour les créances inférieures à 3 mois
- 17 % pour les créances entre 3 et 5 mois
- 45 % pour les créances entre 6 et 11 mois

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 un an en montant, le taux réglementaire de 100 % reste applicable.

Les recours gracieux notifiés au 31 décembre de chaque année mais non encore constatés sur les créances locataires sont portés en diminution de la dépréciation de l'exercice, même s'ils ne sont pas encore encaissés.

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.

1.2.2 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.

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).

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. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 60 000 euros sont retenus.

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 supérieure 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 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'apprécie par âge sur une moyenne de 4 ans.

L'actualisation à la date de clôture est faite, à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre précédant la clôture, soit un taux de 3,68% en 2022.

Les tables de mortalité INSEE 18-20, et le périmètre de prise en compte du taux de turnover en tenant compte uniquement des démissions sont retenues.

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.

1.2.3 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.

Au 31 décembre 2022, les premières subventions NPNRU ont été notifiées, et une quote-part de ces produits a été repris au résultat en fonction de

l'avancement des opérations et des probabilités d'obtention définitive de la subvention.

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.2.4 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. Par ailleurs, dans la mesure où ils représentent moins de 10% des logements sociaux, les logements intermédiaires bénéficient également de l'exonération d'IS au titre du service d'intérêt général. Enfin, les produits annexes et accessoires sont également exonérés dès lors qu'ils n'excèdent pas 5% des produits totaux.

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 9 391 993,02 €.

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.

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.

1. Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 24,6 M€ au 31 décembre 2022.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

En M€	2022-2021
Immobilisations incorporelles	0,0
Immobilisations corporelles	23,6
Immobilisations financières	0,0
Stocks et créances	1,3
Disponibilités et portefeuille	-0,3
Comptes de régularisation	0,0
Total	24,6

Note 1. Immobilisations incorporelles

L'évolution de ce poste en 2022 correspond à la reprise des baux emphytéotiques.

Note 2. Immobilisations corporelles

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

En K€	2022	2021
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	589	662
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	0	0
Intérêts d'emprunts en période de chantier	161	61
Total	750	723

Note 3. Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2022 sont les suivants :

Fonds de roulement et fonds Alur des syndics pour - 34 K€

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

	VNC en K€
SAMIRAM	5
Parts Sociales CE-BPLC	32
IRA	0
Total	37

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

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	644				644
Autres	2				2
Immo. incorp.	647				647
Terrains	133 919	7 036	262	664	139 573
Immobilisations de rapport et autres immobilisations corporelles	687 909	24 568		5 908	706 620
Autres immobilisations corporelles	545	5			550
Immo. corp.	821 812	31 630	262	6 963	846 743
Terrains	16 646	9 662	7 033		21 304
Immobilisations de rapport & travaux	23 729	35 408	23 960		35 150
Acquis terrains					
Immo. corp. en cours	42 373	46 180	31 918	-	66 464
Participations, parts sociales et créances	32				32
Prêts accordés et autres prêts divers	413	3		36	379
Immo. fin	446	3	-	39	419
Total	963 276	76 733	33 380	7 000	964 256

Tableau de variation des amortissements

En K€	Cumul amort. 31.12.21	Dotations mode linéaire et ajustement (+)	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.22
Baux	643				643
Autres	2				2
Immo. incorp.	646				646
Terrains					
Immobilisations de rapport	236 796	17 724		2 060	251 660
Autres immobilisations corporelles	1 684	50			1 634
Immo. corp.	238 381	17 774	-	2 969	253 284
Total	239 628	17 774	-	2 969	253 536

La mise en œuvre fin 2022 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

En K€	Dépréciations 31.12.21	Dotations 2022	Reprises 2022	Dépréciations à 31.12.22
Immobilisation corp. VNC emmeubles démolis	118			118
Total	118	0	0	118

Cession externe 2022 :

Vente aux personnes physiques pour une valeur d'immobilisation brute de 6 528 K€

Note 5. Créances locataires et acquéreurs

Le poste Créances locataires et acquéreurs (hors quittance non exigible présenté distinctement dans les comptes), se décompose comme suit :

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2022	Net 2021
Solde locataires exigibles	3 889	452	3 417	3 425
Solde locataires douteux	6 154	4 794	1 361	1 354
Solde débiteurs de régularisation	426	0	426	464
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	10 449	5 246	5 204	5 244

Note 6. Subventions à recevoir

Parmi le total des subventions à recevoir de 4,5 M€ (3,5 M€ en 2021), les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 0,3 M€. (0,3 M€ en 2021)

Note 7. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2022	2021
Clients autres activités	14	20
Personnel	55	14
TVA et Etat	54	74
Opérations avec le groupe pool	99	0
Débiteurs divers	741	607
Créances sur cession d'immobilisations	108	3
Total	1 070	718

Note 8. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2022	2021
Livrets A	13 531	12 813
Disponible	4 253	5 257
Total	17 784	18 070

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 9. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	0		0
Créances locataires et acquéreurs	10 449	10 449	
Subventions à recevoir	4 510	304	4 206
Autres créances diverses	1 079	1 079	
Disponibilités et comptes rémunérés	17 784	17 784	
Total actif circulant	33 822	29 616	4 206

2. Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 24,6 M€ se répartit en :

En M€	2022-2021
Capital et primes	0,0
Réserves et résultat	8,8
Sous total situation nette	8,8
Subventions	2,1
Total Capitaux propres	10,9
Provisions pour risques et charges	-0,4
Emprunts et ICNE	11,3
Banques créditrices	0,0
Autres dettes	2,3
Total dettes	13,6
Comptes de régularisations	0,4
Total Passif	24,6

Note 1. Subventions

Les subventions d'investissement portées au passif ont évolué comme suit :

En M€	2022	2021
Subventions Etat et collectivités	23,6	22,0
Subventions 1%	10,2	10,1
Subventions autres	3,9	3,4
Total	37,7	35,6

En M€	Montant 31.12.21	Mouvements 2022	Montant 31.12.22
Subventions brutes	54,5	3,4	57,9
Reprise de subventions	19,0	1,3	20,3
Subventions nettes	35,6	2,1	37,7

Note 2. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.21	231 066	53 226	58 424
Augmentations de capital	-	-	-
Affectation à la réserve légale	1 574	1 574	-
Affectation à la réserve de prévoyance	-	-	-
Affectation du résultat : report à nouveau	-	-	-
Réserves des P.V. nettes de cessions immobilières	3 113	3 113	-
Réserves diverses	4 519	4 519	-
Résultat 2021	-	10 000	-
Résultat 2022	9 533	9 533	-
Variation des subventions nettes	2 089	2 089	-
Capitaux propres au 31.12.22	241 995	64 155	58 424

Le résultat de l'exercice 2021 de 10 000 K€ a été affecté comme suit :

en K€	Résultat net et report à nouveau 2021
Réserve légale	1 574
Réserves réglementaires et générales	2 455
Report à nouveau	-
Dividendes	780
Affectation 2021	10 000

Note 3. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2022 :

en K€	Montant 31.12.21	Dotations de l'exercice 2022	Reprises de l'exercice 2022	Montant 31.12.22
Gros Entretien	1 834	2 165	1 834	2 165
Provision pour gros entretien	1 834	2 165	1 834	2 165
Provision retraite	1 300	-	216	1 154
Médaille du travail	30	-	5	25
Indemnité pré-carrière	0	-	0	0
Contingents personnel	35	-	35	0
Provision travaux sur logements	3 140	165	683	2 622
Provision diverses	21	-	-	21
Provision pour risques et autres charges	4 687	168	928	3 927
Total	6 442	2 330	2 764	6 008

Provision pour gros entretien

en K€	2022	2021
Provision au titre de 2022	-	639
Provision au titre de 2023	1 039	1 031
Provision au titre de 2024	346	165
Provision au titre de 2025	780	-
Provision pour gros entretien	2 165	1 834

Concernant les 639 K€ de dépenses prévues sur 2022 pour les opérations éligibles et d'un montant excédant 60 K€ :

9,4 % sont réalisées,
90,6 % sont reportés,
0 % deviennent sans objet.

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.

Provisions pour gros travaux liés aux foyers

Les provisions constatées en 2022 ont fait l'objet d'une dotation 164 945,44 € pour une reprise de 662 926,50 € concernant les travaux réalisés dans l'exercice et le solde de la provision du L259F suite à fin de bail emphytéotique.

Note 4. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Emprunts obligataires	0	0
Participation à l'effort de construction	31 162	29 799
CDC	345 421	336 604
CFF	23 467	26 128
Autres banques	6 553	3 834
Emprunts et dettes divers	417	473
Total	407 020	396 839

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2022	%
Fixe	46,1	11%
Révisable - indices Livret A ou LEP	350,4	86%
Révisable - indice inflation	10,6	3%
Révisable - autres indices	0,0	0%
Sous-total révisable	360,9	89%
Structuré		0%
Total	407,0	100%

Note 5. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en M€	2022	2021
Intérêts courus non échus hors IC	3,4	2,3
Intérêts compensateurs	0,1	0,1
Total Intérêts courus non échus	3,5	2,4

Note 6. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2022	2021
Locataires et acquéreurs	2 627	2 330
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	3 843	4 204
Personnel	912	995
Sécurité sociale et org. sociaux	712	666
Etat et collectivités publiques	225	164
Sous-total dettes fiscales et sociales	1 850	1 816
Créditeurs divers	7 488	5 152
Total Autres dettes	15 808	13 502

Note 7. 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	407 020	16 415	62 690	327 917
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	3 526	3 526		0
Concours financier courant	47	47		0
Dépôts et cautionnements reçus	3 802			3 802
Autres dettes	15 808	15 808		0
Total des postes ventilés	430 202	35 796	62 690	331 716

Note 8. Comptes de régularisation passif

Le montant de 499 K€ concerne une convention de travaux avec le preneur du bail commercial du A029C rue Peirotes à Strasbourg. Il a été convenu qu'en l'échange de la réalisation de travaux par le preneur celui-ci bénéficiait d'une remise totale de loyer sur une période de 9 ans.

Le montant des travaux correspondant à un paiement en nature des loyers, les travaux réalisés sont intégrés en immobilisation dans les comptes pour 602 K€ avec pour contrepartie un produit constaté d'avance.

Ce produit constaté d'avance est réintégré en produit de loyer chaque année au niveau de la déduction de loyer de l'exercice soit 128 228,62 € en 2022.

3. Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En K€	2022	2021
Logements	44 946	44 459
Réduction Loyer Solidarité	-	2 502
Logements en PSLA	-	-
Garages, parkings et autres	2 424	2 387
Commerces	528	405
Foyers	593	639
Supplément de loyer	289	241
Total	48 279	48 703

Note 2. Récupération des charges locatives

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

La provision pour perte de charges locatives représente 251 K€ en 2022 contre 256 K€ en 2021.

Note 3. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2022	2021
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	20	26
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	8	7
Total	28	33

Note 4. Autres produits et transferts de charges

en K€	2022	2021
Produits gestion courants	37	51
Produits quittancés	73	42
Transferts frais de ventes	551	535
Intérêts immobilisables	161	61
Frais de maîtrise d'ouvrage	589	662
Subventions d'exploitation	117	110
Indemnités d'occupation réservataires	0	0
Divers	681	548
Total	2 208	2 010

Les intérêts immobilisés se positionnent à 161 K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, les rémunérations des chefs de projets construction et leurs assistantes et les chefs de projet patrimoine et leurs assistantes. Depuis l'exercice 2013, les rémunérations des cadres techniques et leurs assistantes sont intégrées au périmètre de calcul. Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 589 K€ en 2022 contre 662 K€ en 2021.

Les subventions d'exploitation comprennent en 2022 109 K€ de subventions liées principalement à la remise commerciale d'intérêts sur les emprunts de la Caisse Des Dépôts.

Note 5. Achats de fournitures et produits

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

En K€	2022	2021
Fourn.électricité NR	32	38
Fourniture d'eau NR	3	9
Fourniture de gaz NR	9	15
Fournit.chaleur NR	-	-
Fournit.const NR	0	1
Ach.carbur.lubrifi.NR	17	12
Entret.petit équip.NR	54	93
Aut.mat.fournit.NR	29	11
Fournit.administrat.	35	28
Total NR	179	205

Et pour la part récupérable :

en K€	2022	2021
Electricité	773	664
Eau	2 382	2 409
Gaz	869	406
Chaleur	286	377
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	27	48
Total	4 338	3 905

Note 6. 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	893	546
Espaces verts	11	14
Chauffage	1	-
Nettoyage	188	184
Gestion d'immeubles	0	3
Part NR divers travaux	-	54
Entretien réparations	1 446	1 552
Entretien divers	19	36
Sous Total part NR	2 303	2 288

Détail de la part récupérable :

en K€	2022	2021
Hygiène sécurité	140	126
Espaces verts	113	306
Chauffage	839	783
Nettoyage	1 265	1 179
Gestion d'immeuble	92	126
Ascenseurs	158	131
Récupération individuelle du contrat confort	57	49
Multiservice récupérable	580	741
Travaux récupérables individuellement	14	35
Divers	-1	1
Ent Récour	98	99
Total R	3 355	3 577

Note 7. Gros entretien

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

En K€	2022	2021
Travaux de gros entretien	2 075	1 554
Etats des lieux	1 762	1 587
Garanties totales	355	489
Total	4 193	3 631

Note 8. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Baux emphytéotiques	0	7
Prime d'assurance	425	364
Personnel intérimaire honoraires	0	0
Publicité et communication	1 240	1 213
Frais de mission et déplacements	48	38
Redevances	163	138
Locations	2 036	2 212
Frais postaux	163	130
Cotisations diverses	102	87
Divers	134	137
Total non récupérable	4 442	4 414
Frais d'actes de contentieux récupérables	130	88
Refacturation frais de déménagement	90	115
Total Récupérable	90	116
Total	4 532	4 530

Note 9. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Récupération sur locataires	724	818
Frais de personnel NR	5 397	5 161
Frais de personnel	6 121	5 980

Note 10. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2022	2021
Taxes foncières	3 479	3 402
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	457	417
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	53	51
Part.formation prof. cont	53	65
Part.EMP.effort const.	18	17
S. total sur salaires	581	550
Aut. impôts locaux NR	2	34
Taxes d'habitation	1	1
TVTS	2	3
Aut. Imp. tax. autr. org	24	22
S. total autres taxes	29	59
Total Taxes NR	4 089	4 011
Taxes récupérables :	1 520	1 350
Total	5 609	5 362

Note 11. Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires	1 177	1 032	145
Autres	0	231	- 231
Gros entretien	2 165	1 834	331
S total	3 341	3 097	245

Note 12. Pertes sur créances irrécouvrables

En 2022, le montant des créances considérées comme perdues s'élèvent à 443 K€ incluant les procédures de rétablissement personnel contre 923 K€ en 2021, représentant 0,8 % du chiffre d'affaires en 2022 (1,7 % en 2021).

Note 13. Autres charges de gestion courante

Elles concernent principalement le remboursement de travaux aux locataires pour 18 K€ et 87 K€ de charges récupérables reclassées en non récupérables liés à la vente des logements.

Note 14. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2022	2021
Intérêts sur opérations locatives	6 123	4 634
Intérêts compensateurs	-61	-86
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	2	1
Total	6 064	4 570

Note 15. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2022	2021
Marges sur ventes d'actif	4 531	3 533
Perte sur remplacement ou démolition	-145	-111
Amortissement exceptionnel	0	0
Dépréciations nettes	524	0
Reprises de subventions	1 619	1 644
Éléments exceptionnels	-58	610
Total résultat exceptionnel	6 471	5 677

Sorties et cessions des éléments d'actifs

En K€	2022	2021
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	8 358	7 235
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-3 904	-3 702
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0	0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	4 453	3 533
Cessions d'actifs - autres	130	0
Valeur nette des actifs cédés - autres	-53	0
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	77	0
Marges sur cessions d'actifs	4 531	3 533

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement :

Les ventes aux particuliers de 74 logements et la vente d'un local commercial, contre 72 logements en 2021, et dégagent une plus-value comptable nette des reprises de subventions de 4,7 M€.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2022	2021
Pertes sur remplacements de composants	-145	-111
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-145	-111

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2022	2021
Opérations de gestion et autres	51	46
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	1 080	1 036
Remboursements suite sinistres	317	229
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	1 448	1 312
Dépenses sinistres	-396	-250
Charges sur ventes d'actifs	-461	-420
Frais de démolition	0	0
Abandons de projets	0	0
Autres	-649	-31
Charges exceptionnelles	-1 506	-701
Total Autres charges et produits exceptionnels	-58	610

Note 16. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 0,55 % (0,55 % en 2021) de l'ensemble des produits 2022.

Le patrimoine taxable est de 56 logements fin 2022.

Le résultat fiscal étant bénéficiaire de 56 K€ et 3F Grand Est ne disposant pas de déficit reportable, le bénéfice taxable 2022 s'élève à 56 K€ soit un impôt sur les sociétés provisionné à 14 K€ sur l'exercice.

4. Notes complémentaires

Note 1. Effectif

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2022	2021
Cadres	18	18
Employés, agents de maîtrise	58	50
Gardiens et employés d'immobiliers	32	34
Ouvriers	0	0
Total	108	102

Note 2. Compte personnel de formation

Depuis le 1er janvier 2015, un nouveau moyen d'accès à la formation est mis en place via le compte personnel de formation (CPF) en remplacement du Dif. Ce compte personnel alimenté en heures de formation est utilisable par tout salarié, tout au long de sa vie active, pour suivre une formation qualifiante.

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2022 :

En K€	2022	2021
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçues	374	447
Emprunts locatifs signés	29 150	35 597
Ventes, contrats préliminaires	875	1 170
Total	30 399	36 214
Engagements donnés		
Avals, cautions, garanties données		
Compromis de vente	24 795	45 147
Reste à payer sur marchés signés	44 425	40 423
Total	69 220	85 571

74 logements ont été vendus aux particuliers en 2022, 72 logements ont été vendus aux particuliers en 2021, 70 logements ont été vendus aux particuliers en 2020, 18 logements en 2019, 17 logements en 2018 et 5 logements en 2017.

Dans ce cadre, une clause de rachat engage Immobilière 3F Grand Est, sur une période de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant. A partir du 15/11/2019, cette garantie passe à 10 ans pour toutes les ventes réalisées au bénéfice d'un particulier.

A noter qu'à fin 2022, aucuns acquéreurs n'ont fait de demande de rachat lors de la vente de leurs biens avant le délai de 5 ans.

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

Affectation du résultat	Dont activité en provenance du SIEG	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2022	9 633 074,81	9 391 883,82
Report à nouveau 2021	0,00	0,00
Affectation à proposer	9 633 074,81	9 391 883,82
Réserve sur créances intérieures	4 070 360,10	3 662 550,82
Option 2% de distribution	585 807,25	571 148,00
Réserve légale (10% du capital)	0,00	0,00
Réserve de prévoyance	4 976 877,43	4 827 015,8
Report à nouveau	0,00	0,00

Note 7. Moyenne sur 3 ans des ratios d'autofinancement net HLM

Le ratio d'autofinancement net HLM élargi constitue un dispositif d'alerte sur la situation financière des organismes HLM. En effet, conformément au décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 et à l'arrêté du 10 décembre 2014, lorsque :

- Le ratio d'autofinancement élargi est inférieur ou égal à 0%,
- Ou lorsque la moyenne des ratios annuels des trois dernières années est inférieure ou égale à 3 %,

Le conseil d'administration doit délibérer sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne.

Le ratio 2022 d'autofinancement élargi et la moyenne des ratios annuels des trois dernières années (2020, 2021 et 2022) s'établissent

respectivement à 8,4 % et 8,8 %. Il n'y donc pas lieu de délibérer sur ce point.

	2019	2018	2017	2016
Capacité d'autofinancement	19 417,4	22 511,2	21 125,0	
Variation intérêts compensateurs	-96,6	-65,7	-65,7	
Remboursement d'emprunts localisés	-16 379,0	-17 154,7	-17 154,9	
Total des produits financiers (comptes 70)	82,4	72,0	219,4	
Total des produits d'activités (comptes 70)	53 990,8	55 170,0	56 055,1	
Charges récupérées (comptes 703)	-9 166,9	-9 442,1	-9 040,2	
Ratio d'autofinancement net H&M (en %)	6,9%	31,5%	8,4%	8,8%

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2019	2018	2017	2016	2015
Chiffre global des opérations effectives					
Charges nettes	33 042 296,14	31 144 869,51	32 960 802,10	46 178 946,20	54 035 082,13
Résultat brut charges et produits cédés des (produits/charges) déduites à provenance	23 982 505,85	24 442 412,33	22 901 981,82	27 574 036,18	27 125 725,12
Résultat net charges et produits cédés des (produits/charges) déduites à provenance	4 760 438,67	4 160 362,87	8 486 161,62	9 389 780,10	9 633 074,81
Produit net des opérations effectives					
Produit net des opérations effectives	10	52	106	107	946
Montant de la dette relative à la location	3 423 504,32	2 910 517,82	4 106 585,39	4 284 446,13	4 410 891,16
Montant des sommes versées au titre des emprunts contractés	1 897 482,24	1 428 463,24	1 711 227,43	1 884 878,35	1 710 212,16

Note 9. Société consolidante

Les comptes de 3F Grand Est font l'objet d'une consolidation par intégration globale de la société Immobilière 3F ainsi que par Action Logement Immobilier.

Immobilière 3F détenant 80,18 % des actions de 3F Grand Est



CERTIFIÉ CONFORME

3F GRAND EST

Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth – 67000 Strasbourg
Société anonyme au capital de 151 468 540 euros

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

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



RSM Paris

26, rue Cambaceres

75 008 Paris

France

Tel. : +33 (0) 1 47 63 67 00

Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

www.rsmfrance.fr

3F GRAND EST

Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth – 67000 Strasbourg

Société anonyme au capital de 151 468 540 euros

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

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

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 225-40, du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1. Avec Immobilière 3F

Personnes concernées : Marie-Aude Hebding en sa qualité de représentant permanent d'Immobilière 3F, Éric Senet en sa qualité de représentant permanent d'Action Logement Immobilier et Christian Bonnet

Mise en commun de moyens en personnel et équipements

Nature et objet : Votre conseil d'administration du 16 décembre 2022 a autorisé la signature d'une convention de mise à disposition de moyens en personnel et équipements par Immobilière 3F au profit de 3F Grand Est qui porte sur l'exercice 2023.

Modalités : En contrepartie votre société rembourse à la société Immobilière 3F, en fin d'exercice, le coût des services mis à sa disposition conformément aux dispositions prévues dans les conventions de frais généraux et de leurs annexes, sans qu'il puisse résulter pour Immobilière 3F aucune perte ni profit.

Le budget pour l'exercice 2023 s'élève à 1 232 883 euros.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur 2022.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Grand Est : Cette convention doit permettre une rationalisation et une optimisation des coûts ainsi que la mise à disposition de compétences pluridisciplinaires au profit de l'ensemble des sociétés 3F.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

1. Avec Immobilière 3F

Personnes concernées : Marie-Aude Hebding en sa qualité de représentant permanent d'Immobilière 3F, Éric Senet en sa qualité de représentant permanent d'Action Logement Immobilier et Christian Bonnet

1.1 Mise en commun de moyens en personnel et équipements

Nature et objet : Votre conseil d'administration, en date du 7 décembre 2021 a approuvé la signature d'une convention de mise à disposition de moyens en personnel et équipements par Immobilière 3F au profit de 3F Grand Est qui porte sur l'exercice 2022.

En contrepartie votre société rembourse à la société Immobilière 3F, en fin d'exercice, le coût des services mis à sa disposition conformément aux dispositions prévues dans les conventions de frais généraux et de leurs annexes, sans qu'il puisse résulter pour Immobilière 3F aucune perte ni profit.

Modalités : La charge supportée par votre société au titre de 2022 s'élève à 1 157 438 euros, et une régularisation négative de 31 437 euros a été comptabilisée en 2022 au titre de la convention relative à l'exercice 2021.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Grand Est : Cette convention doit permettre une rationalisation et une optimisation des coûts ainsi que la mise à disposition de compétences pluridisciplinaires au profit de l'ensemble des sociétés 3F.

1.2 Convention triennale groupe avec la Banque des Territoires

Nature et objet : Votre conseil d'administration du 22 juin 2021 a autorisé la signature d'une convention triennale avec la Banque des Territoires. La convention a pour objet de définir la forme et le montant de l'ensemble des concours financiers que pourrait proposer la Caisse des Dépôts aux Sociétés 3F sur la base des PMT qui ont été établis par chacune des sociétés du Groupe puis consolidés au niveau du Groupe 3F avant d'être remonté à Action Logement Immobilier. La convention a pris effet rétroactivement au 1er janvier 2021 jusqu'au 31 décembre 2023.

Pour 3F Grand Est, le montant total des prêts prévus auprès de la CDC sur les années 2021 à 2023 s'élève à 96 M€.

Les emprunts signés dans ce cadre en 2021 par 3F Grand Est se sont élevés à 25 545 729 euros.

Modalités : Les emprunts signés dans ce cadre en 2022 par 3F Grand Est s'élèvent à 12 822 334 euros.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Grand Est : Cette convention doit permettre de soutenir les besoins financiers induits par le programme d'investissement de votre société.

2. Avec Action Logement Groupe

Personnes concernées : Marie-Aude Hebding en sa qualité de représentant permanent d'Immobilière 3F et Éric Senet en sa qualité de représentant permanent d'Action Logement Immobilier

Convention de groupement de commandes pour l'achat de masques et de matériel de protection.

Nature et objet : Votre conseil d'administration du 6 octobre 2020 a autorisé un projet de groupement de commandes entre Action Logement Groupe et ses filiales pour assurer la fourniture de masques protecteurs ainsi que les prestations de livraison y afférentes compte tenu de l'épidémie de covid-19 et afin d'assurer la protection du personnel du groupe Action Logement.

Cette adhésion permet à 3F Grand Est d'assurer un approvisionnement continu en masques protecteurs pour son personnel aux conditions avantageuses négociées par Action Logement Groupe, en sa qualité de coordonnateur, pour l'ensemble des membres du groupement.

La convention prévoit que les membres du groupement restent libres de se retirer du groupement à tout moment et sans pénalités, étant précisé que cette convention prendra fin à l'expiration de l'ensemble des marchés entrant dans son objet.

Modalités : Chaque membre prend en charge et procède au paiement des sommes à verser aux prestataires retenus par le groupement, à hauteur de ses besoins.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2022.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Grand Est : Cette convention permet la diversification des fournisseurs d'équipements sanitaires.

3. Avec Action Logement Immobilier

Personnes concernées : Marie-Aude Hebding en sa qualité de représentant permanent d'Immobilier 3F et Éric Senet en sa qualité de représentant permanent d'Action Logement Immobilier

Avenant à la convention sur le transfert de données RH

Nature et objet : Votre conseil d'administration du 5 décembre 2018 a autorisé la signature d'une convention avec Action Logement Immobilier portant sur le transfert de données RH dans le cadre d'un reporting mensuel. Un premier avenant à cette convention a été autorisé par votre conseil d'administration du 3 décembre 2019 afin d'encadrer la collecte d'informations RH complémentaires non prévues dans la convention initiale. Un second avenant à cette convention a été autorisé par votre conseil d'administration du 7 décembre 2021 afin d'encadrer opérationnellement et de sécuriser juridiquement les conditions dans lesquelles les filiales et Action Logement Immobilier entendent mettre à disposition de l'autre partie des données à caractère personnel présentes dans leurs systèmes d'informations respectifs.

Modalité financière : cette convention ne produit pas d'incidence financière.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Grand Est : Cette convention doit permettre de développer une stratégie des Ressources Humaines commune et cohérente qui comprend notamment le suivi et le pilotage des filiales d'Action Logement Immobilier notamment au travers de la réalisation d'états statistiques pour répondre en particulier à la définition de lignes stratégiques globales ainsi que la gestion des carrières et de la mobilité.

4. Avec le GIE Astrimmo

Personnes concernées: Marie-Aude Hebding en sa qualité de représentant permanent d'Immobilière 3F et Éric Senet en sa qualité de représentant permanent d'Action Logement Immobilier

Adhésion au GIE Astrimmo

Nature et objet: Votre conseil d'administration du 26 octobre 2018 a approuvé l'adhésion de 3F Grand Est au groupement d'intérêt économique Astrimmo dans le cadre de l'utilisation du logiciel ALIOP.

Modalités: Le coût d'une licence utilisateur est de 57 € / mois. Elle est facturée par Microsoft pour une durée de 3 ans en une seule fois.

Une charge de 6 715,79 euros a été supportée par 3F Grand Est en 2022 au titre de cette convention.

Fait à Paris, le 13 juin 2023

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Signé électroniquement le 13/06/2023 par
Hélène Kermorgant



Hélène KERMORGANT

Associée

CERTIFIÉ CONFORME

**Société Anonyme d'Habitation à loyer modéré (SA)
Au capital de 151 468 540 €
Siège Social : STRASBOURG
8 Rue Adolphe Seyboth
R.C.S. : Strasbourg 498 273 556**

RAPPORT DE GESTION

**SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022
Établi par le Conseil d'administration
et présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire**

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

I. INFORMATIONS ECONOMIQUES ET FINANCIERES

- I.1. Activité de la société
 - 1.1 Situation et évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé – Progrès réalisés ou difficultés rencontrées
 - 1.2 Evolution prévisible et perspectives d'avenir - Projet d'entreprise
 - 1.3 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice
 - 1.4 Activité en matière de recherche et développement
- I.2 Filiales et participations
 - 2.1 Prise de participations et prise de contrôle (à la clôture de l'exercice)
 - 2.2 Activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées
 - 2.2.1 Aliénation d'actions et participations croisées
 - 2.2.2 Autocontrôle
 - 2.2.3 Opérations effectuées par la société sur ses propres actions
- I.3 Informations sur la détention du capital : seuil de participation des salariés au capital social
- I.4 Attribution gratuite d'actions – Options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la société
- I.5 Montant global des rémunérations versées aux cinq (ou dix) personnes les mieux rémunérées (en annexe)
- I.6 Affectation du résultat
 - 6.1 Présentation des comptes annuels et méthodes d'évaluation
 - 6.2 Examen des comptes et résultats
 - 6.3 Proposition d'affectation du résultat
 - 6.4 Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices
- I.7 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement
- I.8 Informations relatives aux délais de paiement de la société à l'égard de ses fournisseurs et des clients commerçants et foyers
- I.9 Tableau des résultats des cinq derniers exercices

II. INFORMATIONS JURIDIQUES

- II.1 Rapport sur le gouvernement d'entreprise
 - 1.1 Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé
 - 1.2 Liste des conventions visées à l'article L225-37-4-2° du code de commerce
 - 1.3 Délégations en cours de validité en 2021 données par l'assemblée générale au conseil d'administration (articles L. 225-129-1 et L. 225.129-2 du code de commerce)
 - 1.4 Modalités d'exercice de la direction générale
- II.2 Autres informations juridiques
 - 2.1 Conventions visées aux articles L. 225-38 du code de commerce et L. 423-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation
 - 2.2 Informations concernant les mandataires sociaux
 - 2.3 Situation des mandats des commissaires aux comptes
 - 2.4 Condamnation de la société pour pratiques anticoncurrentielles

III. INFORMATIONS NON FINANCIERES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

- III.1 Informations sociales et environnementales
- III.2 Informations sur les risques technologiques

IV. INFORMATIONS GENERALES

- IV.1 Capital et actionnaires
- IV.2 Composition du Conseil d'administration au 31/12/2022

Annexes

- Tableau des résultats des cinq derniers exercices
- Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social au cours de l'exercice écoulé
- Montant global des rémunérations versées aux cinq (ou dix) personnes les mieux rémunérées

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis aujourd'hui en Assemblée Générale Mixte afin notamment de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2022 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Le présent rapport, de même que le bilan, le compte de résultat et les autres documents prescrits par la loi, ont été tenus à votre disposition dans les conditions et les délais légaux et réglementaires.

Vous pourrez ensuite prendre connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et de leur rapport spécial sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du code de commerce.

I – INFORMATIONS ECONOMIQUES ET FINANCIERES

I.1 - ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1 Situation et évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé

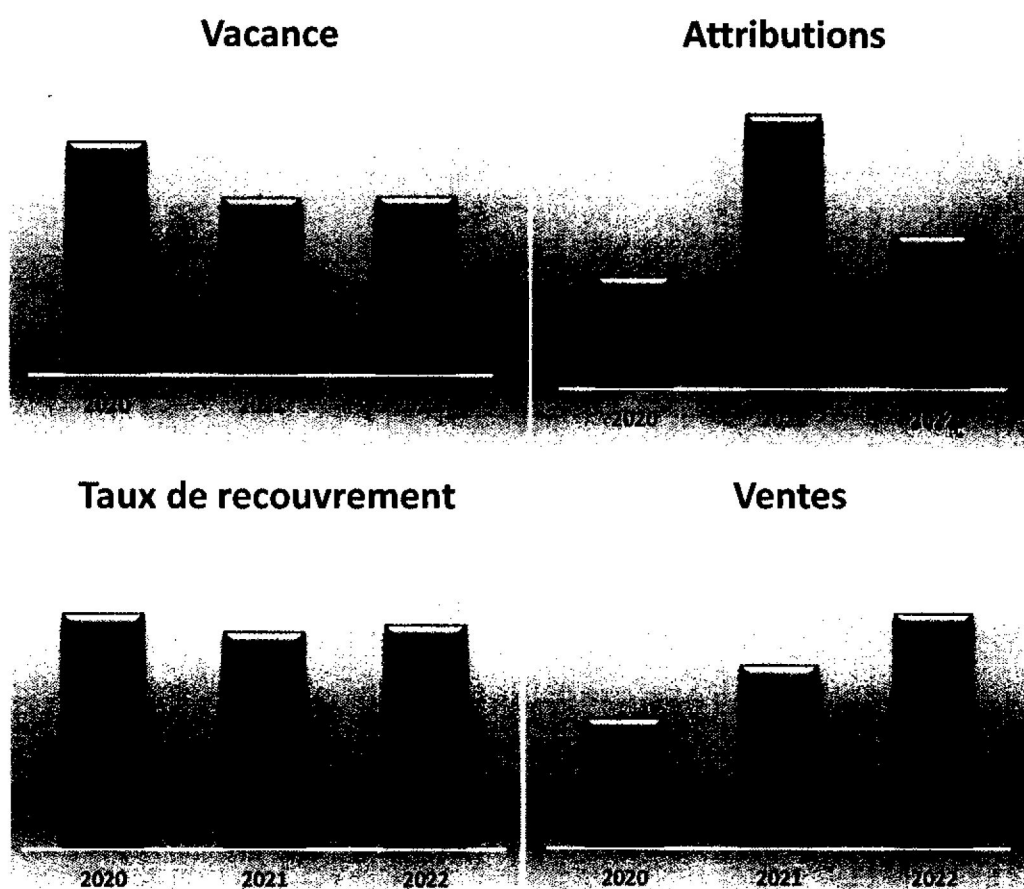
L'année 2022 aura connu une raréfaction des matériaux de construction, une envolée des prix due en partie à l'augmentation du prix de l'énergie ainsi qu'un commencement de remontée des taux d'emprunt. Cette combinaison de facteurs a ralenti le développement des opérations de constructions neuves, les promoteurs hésitant à lancer la construction de programmes immobiliers notamment les ventes en l'état futur d'achèvement.

Toutefois, les réalisations n'ont pas manqué : transformation d'un local commercial en logements, inauguration d'une antenne de gestion à Montigny-Lès-Metz, raccordement au chauffage urbain de la résidence du Blory III, signature d'un partenariat avec l'association « Vivre avec l'autisme », lancement de la végétalisation des Dalles des coteaux à Mulhouse, démarrage du projet Abyla qui aboutira à la numérisation du patrimoine, mise en place de vélos à assistance électrique sur les territoires du Grand Nancy et de l'Eurométropole de Strasbourg destinés aux déplacements des salariés.

Par ailleurs, la gestion locative confirme une fois de plus l'excellence de ses résultats en termes de taux de recouvrement, de vacance logement et parking. Cette performance contribue au développement de la société et consolide son assise financière et son ancrage territorial.

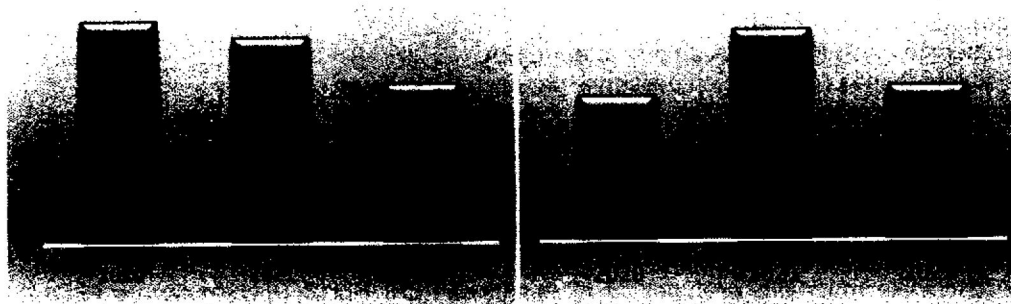
Enfin, c'est l'année de la nomination d'un nouveau Directeur général à la tête de l'entreprise pour accompagner et poursuivre son développement.

1.1.1 Chiffres clés



Engagements fonciers

Mises en chantier



1.1.2 Analyse de l'activité

Favoriser l'accès au logement

Développer une production neuve locative adaptée

	LOGEMENTS	PLUS	PLAI	PLS
Engagements fonciers	265	166	92	7
Demandes d'agréments	169	106	59	4
Obtentions d'agréments	159	86	69	4
Mises en chantier	232	149	83	-
Livraisons	222	140	79	3

Le développement

Les engagements fonciers portent sur 265 logements.

WISSEMBOURG (67) – Rue Vauban

34 logements (23 PLUS et 11 PLAI)

Opération en MOD.

Elle est située proche de la gare et de toutes les commodités (commerces, écoles, services).

Livraison prévue à partir de 2025.

WISSEMBOURG (67) – 18 à 32 Rue du Roi de Rome

64 logements (44 PLUS et 20 PLAI)

Opération en Acquisition Amélioration.

Elle est composée de 6 bâtiments.

Livraison prévue au 4ème trimestre 2022.

REICHSHOFFEN (67) – Rue des FORGES

15 logements 6 maisons (12 PLUS et 9 PLAI)

Opération mixte (maisons et collectif) réservée en VEFA auprès du promoteur HPL BAGNAS.

Elle est située dans une zone pavillonnaire proche de toutes les commodités (commerces, écoles, services).

Livraison prévue en juin 2025.

ECKBOLSHEIM (67) – 70 Avenue du Général de Gaulle**10 logements (5 PLUS - 4 PLAI et 1 PLAI Adapté)**

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur GIPA.

Commune située dans l'EMS très bien desservie par les transports en commun.

Livraison prévue dernier trimestre 2024.

ECKBOLSHEIM (67) – Rue du Lys**16 logements (9 PLUS - 7 PLAI)**

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur GIPA.

Commune située dans l'EMS très bien desservie par les transports en commun.

Livraison prévue dernier trimestre 2024.

WITTELSHEIM (68) – 200 Rue d'Ensisheim**40 logements (23 PLUS - 12 PLAI – 3 PLS – 2 PLUS majorés)**

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur AXIS HABITAT.

Le projet est situé au 200 rue d'Ensisheim. Situé en lisière de forêt l'environnement est très calme. Le projet sera marqué par une mixité sociale importante avec des financements en PLAI, PLUS, PLUS majoré et PLS.

Livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2024.

WITTELSHEIM (68) – La cours des Charpentiers**11 logements et 8 maisons (12 PLUS et 7 PLAI)**

Opération mixte réservée en VEFA auprès du promoteur AXIS HABITAT.

Le projet est situé Rue des charpentiers, dans un environnement résidentiel et arboré, non loin du centre-ville et des commodités.

Livraison prévue au 1^{ER} semestre 2025.

MORSCHWILLER LE BAS (68) – Rue de la Première Armée Française**10 logements (6 PLUS - 4 PLAI)**

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur AXIS HABITAT.

Le projet est situé dans la rue principale. La topographie du terrain et la conception architecturale du bâtiment permettent d'offrir des espaces verts d'agréments à la majorité des logements. La commune étant bien desservie en transports en communs, un arrêt se situe à quelques mètres du bâtiment.

Livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2024.

INGERSHEIM (68) – Rue de l'Entlen**29 logements (20 PLUS - 8 PLAI – 1 PLAI Adapté)**

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur BT PROMOTION.

Le projet est situé 4 Rue de l'Entlen dans un environnement calme et résidentiel. L'opération s'inscrit dans un projet d'ensemble avec des résidences intermédiaires en accession. L'emplacement est idéal, à proximité immédiate de Colmar, des arrêts de bus et de la gare tout en conservant le caractère paisible de la zone résidentielle.

Livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2024.

FLEVILLE DEVANT NANCY (54) - rue du Lupcourt**22 logements (10 PLUS - 8 PLAI – 4 PLS)**

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur EUROPEAN HOMES.

Livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2025.

Les financements

169 logements ont fait l'objet de demandes de financement, à savoir :

- ✓ 21 logements à REICHSHOFFEN Rue des Forges (14 PLUS et 7 PLAI)
- ✓ 10 logements à ECKBOLSHEIM 70 Avenue du Général de Gaulle (5 PLUS - 4 PLAI et 1 PLAI Adapté)
- ✓ 16 logements à ECKBOLSHEIM Rue des Lys (9 PLUS et 7 PLAI)
- ✓ 29 logements à INGERSHEIM Rue de l'Entlen (20 PLUS - 8 PLAI et 1 PLAI Adapté)
- ✓ 64 logements à WISSEMBOURG Rue du Roi de Rome (44 PLUS et 20 PLAI)
- ✓ 7 logements à ROSSELANGE Rue des Essards (4 PLUS et 3 PLAI)
- ✓ 22 logements à FLEVILLE Rue du Lupcourt (10 PLUS – 8 PLAI – 4 PLS)

159 logements ont fait l'objet d'un agrément :

- ✓ 21 logements à REICHSHOFFEN Rue des Forges (14 PLUS et 7 PLAI)
- ✓ 10 logements à ECKBOLSHEIM 70 Avenue du Général de Gaulle (5 PLUS - 4 PLAI et 1 PLAI Adapté)
- ✓ 16 logements à ECKBOLSHEIM Rue des Lys (9 PLUS et 7 PLAI)
- ✓ 64 logements à WISSEMBOURG Rue du Roi de Rome (44 PLUS et 20 PLAI)
- ✓ 7 logements à ROSSELANGE Rue des Essards (4 PLUS et 3 PLAI)
- ✓ 19 logements à MAIZIERES-LES-METZ – Voie Romaine (19 PLAI – Tranche PLUS financée en 2021)
- ✓ 22 logements à FLEVILLE rue du Lupcourt (10 PLUS – 8 PLAI – 4 PLS)

Action Logement a participé au financement des logements pour un montant de 1 380 100 €.

L'accroissement de l'offre de logements

232 logements ont été mis en chantier au cours de l'année 2022.

REICHSHOFFEN (67) – Rue des FORGES

15 logements et 6 maisons (12 PLUS et 9 PLAI)

Opération acquise en VEFA auprès du promoteur HPL BAGNAS.

Livraison prévue en juin 2025.

HABSHEIM (68) – Rue des Bleuets

10 logements (7 PLUS et 3 PLAI)

Opération acquise en VEFA auprès du promoteur SERENITE.

Le projet est en copropriété avec 2 bâtiments en accession.

Les prestations de cette opération sont semblables à celles de la promotion privée.

Livraison prévue au 1er trimestre 2023.

RIEDISHEIM (68) – Rue de Bâle

21 logements (12 PLUS et 9 PLAI)

Opération acquise en VEFA auprès du promoteur AXIS.

Projet mixte avec des maison en bandes et un collectif. Situé sur un axe principal, l'emplacement du projet est idéal.

Livraison prévue au 2^{ème} trimestre 2023.

WISSEMBOURG (67) – 18 à 32 Rue du Roi de Rome

64 logements (44 PLUS et 20 PLAI)

Opération en Acquisition Amélioration.

Livraison prévue au 4ème trimestre 2022.

THIONVILLE (57) - Rue des Corporations

67 logements (43 PLUS et 24 PLAI)

Opération acquise en VEFA auprès du promoteur Co. DEVELOPPEMENT.

Livraison prévue début 2025.

ROSSELANGE (57) - Rue Victor Hugo

19 logements (11 PLUS et 8 PLAI)

Opération acquise en VEFA auprès du promoteur KAPA PROMOTION.

Livraison prévue au 4ème trimestre 2024.

BOUXIERES AUX DAMES (54) - Rue St Antoine

30 logements (20 PLUS et 10 PLAI)

Acquisition en VEFA auprès des CONSTRUCTEURS DU BOIS.

Livraison prévue 2ème semestre 2025.

Les entrées en gestion de logements

222 lots ont été mis en exploitation.

KEMBS (68) – 28 Rue des Prés

8 logements (5 PLUS et 3 PLAI)

Opération acquise en VEFA auprès du promoteur MAISONS EDEN.

Emplacement privilégié, en lisière de forêt, sans vis-à-vis et proche du centre-ville. S'inscrit dans une opération mixte de 38 logements alliant promotion privée et locations aidées (30 promotions privés et 8 LLS). La commune de KEMBS appartient au secteur prisé des 3 frontières.

Livraison au 1^{er} trimestre 2022.

RIXHEIM (68) – 5 Rue des Marguerites

9 logements (5 PLUS et 4 PLAI)

Opération acquise en VEFA auprès du promoteur ALTIA.

S'inscrit dans une opération mixte de 27 logements alliant promotion privée et locations aidées (18 promotions privés et 9 LLS). Situé dans un environnement très prisé de la commune, les locataires bénéficient de la proximité immédiate avec le centre-ville et les commodités.

Livraison au 1^{er} trimestre 2022.

BOLLWILLER (68) – Lotissement les Pépinières 6 Rue des Tulipes

24 logements (15 PLUS et 9 PLAI)

Opération acquise en VEFA auprès du promoteur ALTIA.

Opération certifiée NF Habitat. Située en lisière de forêt avec le passage d'un ruisseau, l'environnement est reposant et bucolique. Toutefois, le lotissement est très bien desservi en transports en communs.

Suite à la livraison, des composteurs ont été installés afin de sensibiliser la population à la gestion des déchets.

Livraison au 2^{ème} trimestre 2022.

MORSCHWILLER LE BAS (68) – 55 Rue de la Première Armée Française

23 logements (14 PLUS et 9 PLAI)

Opération acquise en VEFA auprès du promoteur BT PROMOTION.

Située dans la rue principale, l'opération propose quelques logements en duplex, ils bénéficient tous de prolongements extérieurs, par des jardins ou balcons. La situation vis-à-vis des grands axes routiers est idéale.

Livraison au 4^{ème} trimestre 2022.

LUTTERBACH (68) – 87 Rue de Reiningue

21 logements (14 PLUS et 7 PLAI)

Opération acquise en VEFA auprès du promoteur AXIS.

L'opération allie la construction et la réhabilitation avec un bâtiment neuf de 19 logements et la transformation d'une maison en 2 appartements. Des panneaux photovoltaïques alimentent les communs afin de réduire la charge des locataires. La situation vis-à-vis des grands axes routiers est idéale. Les transports en commun desservent également le quartier.

Livraison au 2^{ème} trimestre 2022.

ECKBOLSHEIM (67) – 101 Avenue du Général de Gaulle

10 logements (6 PLUS et 4 PLAI)

Opération acquise en VEFA auprès du promoteur GIPA.

Livraison au 4^{ème} trimestre 2022.

WISSEMBOURG (67) – 18 à 32 Rue du Roi de Rome

64 logements (44 PLUS et 20 PLAI)

Opération en Acquisition Amélioration.

Livraison au 4^{ème} trimestre 2022.

MONTIGNY-LES-METZ – 166 rue de Pont-à-Mousson

5 logements PLAI, livrés en septembre 2022

Transformation de bureaux en logements.

BERTRANGE – 21/23 Boucle des hêtres

19 logements (6 PLAI – 10 PLUS et 3 PLS)

Livrés en décembre 2022 par le promoteur ICADE.

NANCY (54) - rue de la Croix d'Auyot

19 logements (13 PLUS – 6 PLAI)

Livrés en juillet 2022 par le promoteur EIFFAGE.

SAINT NICOLAS DE PORT – rue Jacques Prévert

20 logements - (14 PLUS - 6 PLAI)

Livrés en octobre par le promoteur European Homes.

Offrir la possibilité d'accéder à la propriété

Compte-tenu des ventes réalisées depuis 2009 et des nouveaux programmes mis en commercialisation depuis cette date, le nombre de logements restant à vendre est de 501 :

194 logements à vendre en Meurthe et Moselle sur les communes de Houdemont, Vandoeuvre, Nancy, Toul, Seichamps, Pulnoy, St Max et Maxéville.

63 logements à vendre en Moselle sur les communes de Yutz, Sarrebourg, Dieuze, Augny, Ennery, Metz, Le Ban St Martin, Hagondange et Thionville.

239 logements à vendre en Alsace sur les communes de Strasbourg, Bischwiller, Reichshoffen, Monswiller, Soultz-Sous-Forêts, Huningue, Mulhouse, Colmar, Marmoutier, Soufflenheim et Kingersheim.

5 logements à vendre dans les Vosges, sur la commune de Contrexéville.

Les promesses de vente

3F Grand Est a signé 76 promesses de vente :

33 EN LORRAINE :

PROGRAMMES	VENTES
Ban St Martin	1
Pulnoy	3
Vandoeuvre	5
Hagondange	5
Yutz	1
Dieuze	1
Toul	2
Maxéville	6
Nancy	3
Sarrebourg	1
St Max	3
Thionville	1
Contrexéville	1

43 EN ALSACE :

PROGRAMMES	VENTES
Strasbourg	4
Bischwiller	1
Kingersheim	5
Soultz-Sous-Forêts	6
Mulhouse	9
Monswiller	3
Reichshoffen	1
Colmar	4
Huningue	10

20 locataires occupants ont signé une promesse de vente, 5 locataires 3F, 6 locataires HLM et 45 par des tiers acquéreurs.

Les actes authentiques

74 actes authentiques ont été signés :

36 en Lorraine et 38 en Alsace :

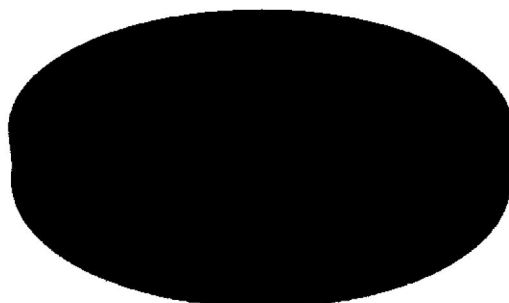
	Communes	Vente à l'occupant	Vente locataire 3F	Vente locataire HLM	Vente à un tiers
LORRAINE	MAXEVILLE	1	1	0	4
	NANCY	2	1	0	1
	PULNOY	0	1	0	2
	YUTZ	0	0	1	0
	TOUL	1	0	0	1
	SARREBOURG	0	0	0	1
	HAGONDANGE	1	0	2	2
	DIEUZE	0	0	0	1
	ENNERY	1	0	0	0
	BAN ST MARTIN	1	0	0	0
	VANDOEUVRE	1	1	0	3
	THIONVILLE	1	0	1	0
	ST MAX	3	0	0	0
	CONTREXEVILLE	0	0	0	1
ALSACE	STRASBOURG	2	0	1	1
	MONSWILLER	2	1	0	1
	BISCHWILLER	0	0	1	0
	REICHSHOFFEN	0	0	1	0
	COLMAR	2	0	0	1
	SOULTZ SOUS FORETS	0	0	0	2
	HUNINGUE	2	0	0	7
	MULHOUSE	2	0	1	7
	KINGERSHEIM	0	0	0	4

Typologie des logements vendus

74 logements ont été vendus en 2022, la typologie est la suivante :

36 en Lorraine :

Logements vendus

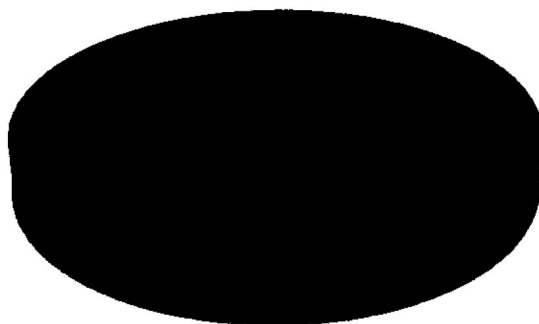


■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5

T1	1	29	70 000 €
T2	4	55	98 236 €
T3	11	67	94 954 €
T4	7	83	108 990 €
T5	10	97	108 899 €
T6	3	104	137 937 €

Le prix de vente moyen est de 104 810 € générant un chiffre d'affaires de 3 773 167 € en Lorraine.

Logements vendus



■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5

T1	2	31	53 469 €
T2	8	46	93 896 €
T3	15	70	123 593 €
T4	12	82	137 566 €
T5	1	95	222 000 €

Le prix de vente moyen est de 120 652 € générant un chiffre d'affaires de 4 584 794,00 € en Alsace.

Le prix de vente moyen pour la Région Grand Est s'élève à 112 945 € générant un chiffre d'affaires de 8 357 961 €.

AUTRES VENTES :

- Une cellule commerciale située à Champigneulle a été vendue en janvier au locataire occupant pour un montant de 120 000 €.
- Un garage de l'opération en vente de Soufflenheim a été vendu à un tiers pour un montant de 10 000 €.

S'engager aux côtés de nos clients

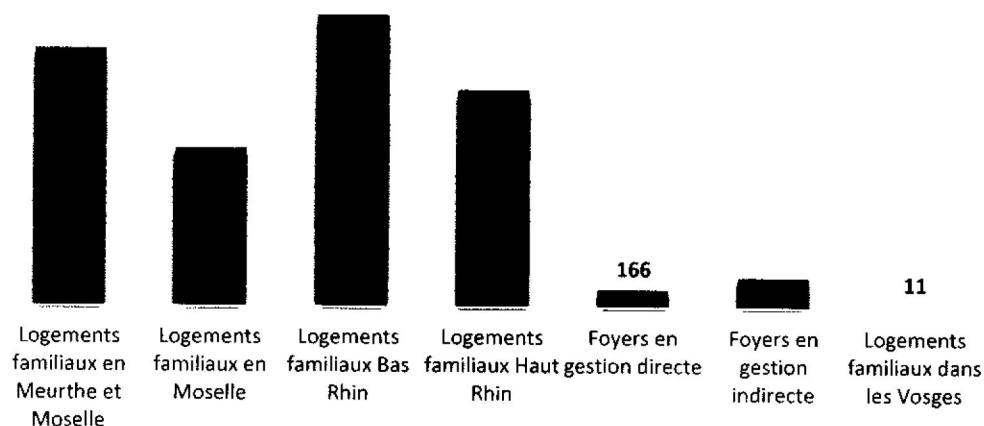
Valoriser le patrimoine

Au 31 décembre 2022, le patrimoine de 3F Grand Est est composé de : 8 409 logements familiaux, 445 équivalents logements foyers et 53 commerces.

Patrimoine :

Logements familiaux en Meurthe et Moselle	2338
Logements familiaux en Moselle	1435
Logements familiaux Bas Rhin	2652
Logements familiaux Haut Rhin	1973
Foyers en gestion directe	166(*)
Foyers en gestion indirecte	279(*)
Logements familiaux dans les Vosges	11

(*) Equivalents logements



L'évolution du nombre de logements en 2022 :

- ❖ la livraison de **222** logements
- ❖ la vente de **74** logements

L'âge moyen du patrimoine géré au 31 décembre 2022 est de 23 ans pour les logements familiaux.

L'entretien et la rénovation des logements

L'effort d'entretien du patrimoine se poursuit ; ainsi les travaux immobilisables et gros entretien vont mobiliser un investissement de 7 957 K€.

Les opérations significatives réalisées sur les résidences en 2022 :

Ravalements des façades (281 K€ HT) :

- ✓ L168L Claude le Lorrain – CUSTINES
- ✓ L184L Rue de Nancy – CUSTINES
- ✓ L169L Molitor – NANCY
- ✓ L180L Les Chênes - FLEVILLE DEVANT NANCY
- ✓ L257L Ilot de la Poste II – YUTZ

Raccordement chauffage urbain (39 K€ HT) :

- ✓ L210L Blory III – MONTIGNY LES METZ

Travaux de remplacement des réseaux d'assainissement (83 K€ HT) :

- ✓ A871L - 31-33 Avenue de Périgueux - BISCHHEIM

Travaux de réfection de 8 balcons en grès (115 K€ HT) :

- ✓ A309L – 10 rue de Bitche – STRASBOURG

Travaux de modernisation de 6 ascenseurs dans le Bas-Rhin (226 K€) :

- ✓ A794L – 17-19-21 rue Claude Debussy – REICHSTETT
- ✓ A089L – 3 rue de Sainte Marie aux Mines - STRASBOURG
- ✓ A027L – 5 rue de Haguenau - SCHILTIGHEIM
- ✓ A755L – 5 rue des Petites Fermes - STRASBOURG
- ✓ A870L – 82 avenue Jean Jaurès - STRASBOURG
- ✓ A883L – 3 rue de Rotterdam - STRASBOURG

Travaux copropriétés syndic externes (486 K€ HT) :

- ✓ Ravalement façades L215L Saint Louis – MONTIGNY LES METZ
- ✓ Ravalement façades L234L Ilot de la Poste I – YUTZ
- ✓ Modernisation 1 ascenseur L239L Ilot de la Perception – HAYANGE
- ✓ Modernisation 3 ascenseurs L136L Saint Nicolas – NANCY
- ✓ Modernisation 3 ascenseurs L174L Square Bertin – NANCY
- ✓ Modernisation 1 ascenseur L181L Les Harmants – PULNOY

Et les Réhabilitations énergétiques :

Résidence L171L Marie Leczinska – NANCY – 4 logements – 53 K€ HT

- ✓ Passage de la consommation énergétique de E - 323 kWhép/(m²SHON,an) à D - 208 kWhép/(m²SHON,an)
Travaux : Isolation Thermique Extérieure de la façade arrière sur jardin et ravalement simple sur la façade avant sur rue, Isolation planchers combles et caves.

Résidence L184L Rue de Nancy – CUSTINES – 2 logements – 39 K€ HT

- ✓ Passage de la consommation énergétique de E - 286 kWhép/(m²SHON,an) à D - 186 kWhép/(m²SHON,an)
Travaux : Remplacement des menuiseries extérieures PVC et châssis de toit, mise en œuvre d'une VMC hygro B.

Résidence L188L Rue de Saulxures – PULNOY – 6 logements – 138 K€ HT

- ✓ Passage de la consommation énergétique de D - 215 kWhép/(m²SHON,an) à C - 119 kWhép/(m²SHON,an)
Travaux : Isolation Thermique Extérieure des façades, amélioration isolation des combles, remplacement des menuiseries extérieures PVC bât 1, mise en œuvre d'une VMC hygro B, remplacement des robinets thermostatiques des radiateurs.

Résidence L193L 69ème RI – ESSEY LES NANCY – 3 logements – 65 K€ HT

- ✓ Passage de la consommation énergétique de F - 340 kWhép/(m²SHON,an) à D - 194 kWhép/(m²SHON,an)
Travaux : Remplacement des menuiseries extérieures PVC, remplacement des anciennes chaudières par des chaudières à condensation, mise en œuvre d'une VMC hygro B.

Résidence A111L - 22 rue de Rosheim – STRASBOURG – 19 logements – 246 K€ HT

- ✓ Passage de la consommation énergétique de E - 317,3 kWhép/(m²SHON,an) à C - 135 kWhép/(m²SHON,an). Travaux : Remplacement des fenêtres, mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable, remplacements des robinets thermostatiques.

Résidence A322L – 27 avenue de la République - HOENHEIM – 3 logements – 55 K€ HT

- ✓ Passage de la consommation énergétique de E - 252 kWhép/(m²SHON,an) à D - 155 kWhép/(m²SHON,an)
Travaux : Isolation du plancher bas du rez de chaussée, mise en place d'un caisson individuel de ventilation mécanique contrôlée hygrométrique de type B dans chaque logement, remplacement de la porte d'entrée d'immeuble et de la porte d'accès à la cave, remplacement des portes palières.

Résidence A128L – 28 avenue Jean Jaurès - STRASBOURG – 10 logements – 166 K€ HT

- ✓ Passage de la consommation énergétique de E - 255 kWhép/(m²SHON,an) à C - 128 kWhép/(m²SHON,an)
Travaux : Isolation du plancher bas du rez de chaussée, remplacement des fenêtres, mise en place d'un caisson individuel de ventilation mécanique contrôlée hygrométrique de type B dans chaque logement.

Résidence A870L – 82 avenue Jean Jaurès - STRASBOURG – 18 logements – 283 K€ HT

- ✓ Passage de la consommation énergétique de E - 282 kWhép/(m²SHON,an) à D - 212 kWhép/(m²SHON,an)
Travaux isolation thermique par l'extérieur de la façade arrière, remplacement des menuiseries extérieures, isolation des combles, mise en place d'une VMC HygroB, remplacement des portes palières, isolation de la sous-face de dalle du rez de chaussée, mise en place d'un châssis de désenfumage de la cage d'escalier.

Résidence A065L – 18-20 rue de l'Armistice, 48-50 rue de Dieppe, 1 à 9 rue de Saint Nazaire – BOURTZWILLER – MULHOUSE – 87 logements – 2 000 K€ HT

- ✓ Passage de la consommation énergétique de E - 260 kWhép/(m²SHON,an) à C - 142 kWhép/(m²SHON,an)
Travaux : Mise en place d'une ITE, rebouchage d'une partie des loggias en panneau bois OSB (pour l'ITE), isolation des combles perdus, mise en place d'une ventilation basse pression et reprise des ventouses, remplacement complet des menuiseries extérieures, dépose des volets métalliques et pose de volets roulants dans la baie existante, réfection des balcons, révision de la toiture existante, dépose des portes fenêtres des loggias (selon logement), remplacement des grilles de ventilation en sous-sol.

Résidence A913L– 15-17-19 Avenue du Général de Gaulle – STRASBOURG – 103 logements – 1 300 K€ HT

- ✓ Passage de la consommation énergétique de D - 198.9 kWhép/(m²SHON,an) à C – 99 kWhép/(m²SHON,an)
Travaux : Isolation de la toiture terrasse, Mise en place d'une VMC Hygro B, remplacement complet de la sous-station de chauffage urbain, suppression des ballons d'eau chaude électrique individuels et production de l'eau chaude par la nouvelle sous-station, révision de l'ensemble des fenêtres.

La taxe foncière sur les propriétés bâties

En 2022, le montant de la taxe foncière (hors dégrèvements) est de 3 487 K€, nous avons obtenu :

- ✓ Des dégrèvements résultants de travaux PMR pour 39 K€ ;
- ✓ Des dégrèvements liés aux réhabilitations thermiques pour 1 041 K€.

Fluidifier et sécuriser les parcours résidentiels

Les nouveaux locataires

Politique d'attribution

La politique d'attribution s'inscrit dans le cadre de la charte d'attribution et s'articule autour de quatre engagements :

- Répondre aux situations d'urgence et aux demandes prioritaires,
- Favoriser le parcours résidentiel de nos clients,
- Encourager la mixité sociale dans nos résidences,
- Développer et valoriser le lien avec les territoires.

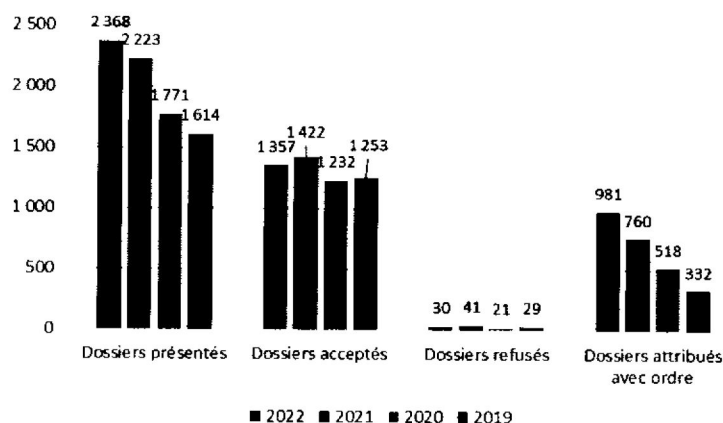
Commissions d'attribution des logements

153 commissions d'attribution se sont tenues en 2022 au cours desquelles :

- 2 368 dossiers ont été présentés,
- 1 357 candidatures ont été acceptées, soit 57% des candidatures présentées,
- 30 dossiers ont été refusés, soit 1.27% des dossiers présentés.

Pour l'essentiel, les motifs de refus émis sont :

- ✓ Pour 10 dossiers : inadéquation du logement à la situation de la famille,
- ✓ Pour 9 dossiers : pièces justificatives incomplètes ou irrégulières,
- ✓ Pour 5 dossiers : incapacité du demandeur à faire face aux dépenses du logement.



Le premier motif de la demande pour les candidatures acceptées en 2022 est lié à un logement actuel de taille trop petite (24%) puis pour une raison familiale (violence, rapprochement, départ de personnes à charge du foyer, divorce ou séparation) à hauteur de 16%.

Profil des ménages des candidatures acceptées

- Ressources par rapport aux plafonds de ressources de l'attribution :

Tranches revenus	Nb candidatures	% candidatures
< 20%	484	35.67%
entre 20 et 40%	255	18.79%
entre 40 et 60%	268	19.75%
entre 60 et 80%	183	13.49%
entre 80 et 100%	105	7.74%
entre 100 et 120%	1	0.07%
sup. 120%		0.00%
Associations	61	4.50%

- Ressources par rapport aux plafonds PLUS :
74,21% des attributions sont faites à des candidats dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds de ressources PLUS (73% en 2021).

- Age des candidats acceptés
49% des attributions bénéficient à des personnes qui se situent dans la tranche d'âge 30 à 50 ans. Les attributions au bénéfice de personnes de plus de 50 ans représentent 4.6% des dossiers.

Partenariat avec les réservataires

La répartition des entrées par type de réservataires :

Des conventions signées avec les réservataires organisent le bon fonctionnement des désignations des nouveaux locataires. Lorsque les logements se libèrent, ils sont proposés aux réservataires qui peuvent désigner un candidat ou remettre le logement à disposition. Le logement est alors proposé pour une autre désignation. C'est ainsi que l'Etat, les collectivités et Action Logement ont désigné 78% des candidatures acceptées en 2022.

	2022		2021		2020	
Action logement	451	33%	373	26%	205	17%
Etat	311	23%	323	23%	299	24%
Mairies	290	21%	304	21%	178	14%
3F Grand Est	305	22%	386	27%	538	44%
Autres ou NR		0%	36	3%	12	1%
Total	1357	100%	1422	100%	1232	100%

58% des candidatures acceptées concernent des salariés.

Publics prioritaires et situations d'urgence

L'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi Egalité Citoyenneté, définit les publics qui doivent être prioritairement logés dans le parc social. La loi rappelle en outre que l'ensemble des contingents de réservation et les logements non réservés doivent être mobilisés pour le relogement de ces publics, à hauteur de 25%, et que le contingent préfectoral, exception faite de la réservation pour les fonctionnaires d'état, doit être intégralement mobilisé pour le relogement des publics précaires.

Chaque organisme de logement social signe avec l'Etat une convention de réservation fixant les pratiques de gestion du contingent réservé de l'Etat au bénéfice de publics défavorisés précisés par le PDALHPD et les ACD.

Dans le cadre de ces conventions et de l'accueil des publics prioritaires, 3F Grand Est a procédé à 623 relogements en 2022, dont 20 DALO et 6 relogements ANRU.

185 familles relevant du 1er quartile ont été acceptées hors QPV.

Les locataires en place et la mobilité

La mobilité des locataires dans le parc

Conformément à l'engagement 'Favoriser le parcours résidentiel de nos clients' de la charte d'attribution, 3F Grand Est poursuit ses efforts pour répondre aux demandes des locataires désireux de bénéficier d'un logement plus adapté à leur situation.

En 2022, 71 demandes de changement de logement ont été acceptées en commission, ce qui représente 5% des attributions. Pour mémoire, 90 échanges avaient été réalisés en 2021.

Mobilité inter-régions

Le dispositif « Vivre en région » permet à des locataires de 3F vivant en région parisienne de bénéficier d'une mutation dans l'une des filiales du groupe implantée en province.

En 2022, 3F Grand Est a attribué un logement T4 à Strasbourg (Bas-Rhin) à une famille originaire de Montargis (45).

Les aides au logement (APL)

Pour mémoire : la réforme sur le mode de calcul de l'APL (contemporanéité) a été mise en place au 1^{er} janvier 2021. Le taux de bénéficiaires avant réforme était de 54,5% avec une APL moyenne à 229 €.

En 2022, 50.20% des locataires du parc de 3F Grand Est ont bénéficié de l'Aide Personnalisée au Logement (49.9% en 2021).

Le montant moyen de l'aide s'élève à 220 € (pour rappel, 212 € en 2021).

On note donc une légère hausse du nombre de bénéficiaires et une augmentation de 3.8% de l'APL moyenne perçue.

En 2022, 39.6% des locataires du parc de 3F Grand Est ont bénéficié de la RLS (41.2% en 2021). Le montant moyen de la RLS s'élève à 60 € (57 € en 2021).

Des logements et services adaptés - Adaptation PMR de logements

En 2022, 92 K€ ont fait l'objet de travaux d'adaptation : notamment 15 installations de douche PMR en lieu et place de la baignoire.

En Lorraine, le partenariat avec l'association Bompard se poursuit. Nous bénéficions de l'expertise d'ergothérapeutes. Une étude d'accessibilité globale a été réalisée sur l'immeuble sis 2 boulevard de l'Europe à Vandœuvre-lès-Nancy. L'enjeu est important puisque la configuration actuelle du hall contraint à monter plusieurs marches avant d'accéder à l'ascenseur. Le financement de l'étude a été pris en charge par l'Association « Union et Solidarité », qui regroupe tous les bailleurs sociaux de la Métropole de Nancy.

Par ailleurs, nous avons perçu les dégrèvements de taxe foncière afférents aux aménagements PMR réalisés en 2021, pour un montant de 39 K€.

Concertation locative

Le Conseil Régional de Concertation Locative s'est réuni à deux reprises au cours de l'année 2022. Il a réuni les représentants des locataires au Conseil d'Administration, élus lors des élections du 22 novembre 2018 et du 22 novembre 2022 ainsi que les représentants des associations de locataires CNL et CLCV :

- ↳ Le vendredi 5 juillet 2022
- ↳ Le Jeudi 8 décembre 2022.

La participation active des représentants des locataires permet des échanges de qualité sur les thèmes abordés. Afin de mieux animer le CRCL, les différents collaborateurs de 3FGE sont invités à présenter leurs dossiers.

1. Le CRCL du 5 Juillet 2022 :

1. **Enquête de satisfaction 2021** : présentation des résultats
2. **Bilan des attributions 2021**
3. **Livraison des résidences neuves 2021/2022/2023** : 2 pôles de développement majeurs : le Haut-Rhin et le Sillon mosellan
4. **Les Charges récupérables (analyse 2020)**
5. **L'augmentation du prix du gaz**

2. Le CRCL du 8 décembre 2022 :

1-Présentation des résultats de l'élection des représentants de locataires :
3 listes reçues dont une hors délai écartée par la Commission électorale.

Résultats :

CLCV (Consommation, Logement et Cadre de vie) a obtenu 695 voix (2 sièges)
CNL (Confédération Nationale du Logement) a obtenu 331 voix (1 siège)

Mr Wehr et Mme Curti, respectivement locataires sur la Moselle et le Bas Rhin ont été nommés pour la CLCV et Mme Gramfort locataire sur Strasbourg a été nommée pour la CNL.

Le nouveau Plan de Concertation Locative (PCL) fera l'objet d'une réunion au cours du 1er trimestre 2023.

2-Bilan de l'utilisation du dégrèvement de la TFPB :

Pour les sites des Coteaux à Mulhouse (593 logements), de Bourtzwiller (87 logements) et de Vandoeuvre les Nancy (108 logements), représentant un abattement total de plus de 150.000 €, les actions ont fait l'objet d'une présentation détaillée. Il est précisé que l'utilisation du dégrèvement de TFPB a fait l'objet de plusieurs réunions au niveau local (Ville et Métropole) et d'une validation de leur part :

- Présence de caméras de surveillance dans les halls, locaux ordures ménagères et parkings de Vandoeuvre et aux Coteaux à Mulhouse ;
- Programme pluriannuel mené à Vandoeuvre pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble, issu d'un diagnostic réalisé par un Ergothérapeute et en partenariat avec Union et Solidarité (association qui regroupe les bailleurs du Grand Nancy).

3-Projets et engagements sociaux, au service des habitants :

Des projets menés tout au long de l'année 2022 par les collaborateurs sur des résidences (hors QPV) ont été présentés. Les projets dédiés aux locataires ont rencontré une forte participation. En parallèle, une trentaine de collaborateurs a participé à ½ journée de formation aux gestes de 1^{er} secours et à ½ journée dédiée aux violences faites aux femmes.

4-Information sur la révision des loyers au 1/1/2023 :

Le CA du 21 octobre 2022 a pris la résolution d'augmenter les loyers de 3.5%.

- Les membres du CRCL ont fait part de leur désaccord, en solidarité avec les locataires.
- Les loyers en étiquettes F ou G n'ont pas augmenté.
- Il a été noté que 3FGE n'augmente ni les loyers suite aux travaux de réhabilitation, ni ne crée de 3ème ligne.

5-Les charges 2021

La totalité des régularisations des charges 2021 a été réalisée.

6-L'évolution des charges locatives

Au 1^{er} janvier 2023, les charges locatives ont été augmentées : de l'ordre de 13% pour les charges générales et entre 20 à 40% pour les charges de chauffage.

Création en cours d'un Fonds d'Aide Energie via Action Logement, à concurrence de 10 € par logement, abondé de 5 € supplémentaire par Soli'AL. Une aide maximum de 600 € avec des conditions d'éligibilité contraintes, qui évolueront peut-être au cours de l'année 2023. Le montant global de l'aide abondée nette s'élève à 120 000 €.

La prévention et la gestion des situations de précarité

Nos locataires peuvent bénéficier de plusieurs dispositifs :

FSL :

- ↳ 139 familles ont bénéficié du FSL Accès pour 37 218 €
- ↳ 55 familles ont bénéficié du FSL Maintien pour 31 454 €
- ↳ 62 familles de la Garantie de paiement pour un montant de 35 460 €
- ↳ 29 familles bénéficient de mesures renforcées d'accompagnement ASLL.

Partenariats :

Nous poursuivons également notre politique sociale en enrichissant nos partenariats avec les associations œuvrant dans l'accompagnement pour permettre d'assurer un logement adapté à tous. 48 nouveaux baux associatifs ont été signés, venant compléter les 195 déjà existants. L'objet de ces partenariats concerne notamment le logement des réfugiés, dont celui des réfugiés mineurs, le logement des femmes victimes de violences et le logement des personnes en souffrance psychique.

3F Grand Est a accueilli dans son parc 35 familles ukrainiennes via des baux associatifs avec les Associations désignées par les Préfets.

Par ailleurs, au titre de l'aide SOLI'AL : 24 dossiers ont été déposés et financés à hauteur de 24 758 €.

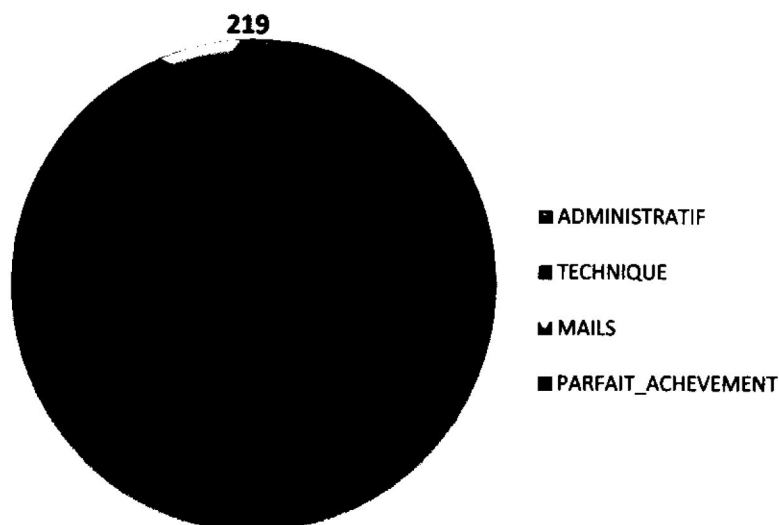
Consolider et accroître la qualité de service

Les engagements qualité

Satisfaction de la résidence au global	88,5%
Satisfaction du logement au global	87,8%
Taux de satisfaction concernant le déroulement de l'état des lieux à l'entrée	90,7%
Taux de satisfaction état général des parties communes et espaces extérieurs	88,3%
Taux de satisfaction concernant la propreté logement	79,6%
Taux de remise en service ascenseur sous 72h	93,5%
Taux de qualité de service SC3F	77,5%

Le service clientèle

En 2022, le service clientèle a traité 24 339 demandes pour 3F Grand Est :



Favoriser le mieux vivre ensemble

Le livret « 3F Grand Est rend le futur désirable » reprend les actions diverses et les projets « phares », qui traduisent l'engagement des collaborateurs, initiateurs de ces projets collectifs. Ils les portent et les développent au niveau de leur équipe, de plusieurs services ou au niveau des quatre entités départementales.

L'année 2022, ce sont des actions pour les collaborateurs :

- le déménagement de l'antenne de Montigny-lès-Metz dans d'anciens locaux commerciaux inoccupés, dont une partie a été scindée pour créer 5 logements PLAI,
- l'équipement des anciens bureaux libérés pour accueillir les archives lorraines et alsaciennes, dans le cadre du projet de numérisation du patrimoine (Abyla) avec l'arrivée en septembre 2022, de deux collaborateurs archivistes, en CDD,
- la formation aux gestes de 1^{er} secours pour une trentaine de collaborateurs,
- une sensibilisation et un partage de la parole des personnels de proximité, sur la thématique des violences faites aux femmes,
- la mise à disposition de 15 vélos à assistance électrique pour les parcours professionnels.

L'année 2022, ce sont des actions créatrices de lien social pour nos locataires :

- l'organisation de la Fête des Voisins sur plusieurs résidences et notre participation à la fête des Coteaux à Mulhouse,
- l'installation de bacs à compost à Bollwiller,
- pour la 2^{ème} année consécutive, la collecte des protections périodiques, remise aux associations de femmes, sur les 4 départements,
- la collecte de jouets de Noël à Montigny les Metz.

L'année 2022, ce sont des actions pour la sobriété énergétique :

- la fin des réhabilitations thermiques des immeubles énergivores, classés E, F ou G,
- le 1^{er} raccordement au chauffage urbain d'une résidence ancienne, de 90 logements, à Montigny-lès-Metz,
- la préparation de la programmation 2023, pour de nouvelles réhabilitations sur la base des « nouveaux » DPE et des projets de raccordement au chauffage urbain de nos bâtiments situés à Bischwiller et Haguenau,
- plusieurs renégociations relatives à l'achat direct du gaz conclues à 170€ du MWH (contre 250€ à l'origine)
- la préparation du déploiement des Répartiteurs de Frais de Chauffage,
- la diffusion d'informations autour des Eco-gestes et l'accompagnement de nos locataires en difficulté face à l'inflation du coût de l'énergie.

L'année 2022, c'est la délivrance des Ordres de Service pour :

- la renaturation des dalles minérales des Coteaux à Mulhouse, dans le cadre du NPNRU, qui a fait l'objet de 3 articles dans le Moniteur,
- la transformation de chambres étudiantes en logements inclusifs, adaptés à de jeunes adultes autistes, à la résidence, sise 122, quai Claude le Lorrain à Nancy : les premiers pour le département de Meurthe et Moselle et un travail réalisé en étroite collaboration avec l'Association Vivre avec l'Autisme.

Les indicateurs de gestion

La vacance

Le taux annuel de vacance des logements est de 1.40% pour un objectif à 1.70%. Le taux de vacance est stabilisé puisqu'en 2021, il était de 1.39 %. A noter, que les 18 logements incendiés en mai 2020, en plein confinement, ont pu être remis en commercialisation à la fin d'année 2022.

A noter également que le taux moyen de fin de contrat des logements y compris les logements étudiants a diminué : passant de 10,66% en 2021 à 9.39% en 2022.

L'organisation des CALEOL en présentiel ou via Team's, a été maintenue pour permettre la participation accrue des partenaires Mairie, Préfecture, Action Logement et représentants des locataires.

Le taux annuel de la vacance des parkings a atteint 15.16% (17.33 % en 2021). L'indicateur mensuel à fin décembre 2022 était à 13.91%. Le travail régulier et récurrent des équipes de proximité mis en place depuis plusieurs années permet ce résultat positif.

Le quittance (hors charges)

Le quittance appelé sur la totalité du patrimoine au titre de l'exercice 2022 s'élève à 46 279 K€.

Le supplément de loyer solidarité (SLS)

En 2022, 188 locataires sont assujettis au SLS (dossier complet) avec un SLS moyen de 106€ mensuel (117€ en 2021) ; à noter qu'au 30/11/2022, il ne restait 5 locataires assujettis pour non-réponse ou dossier incomplet.

Le recouvrement

Au 31 décembre 2022, le taux moyen annuel de recouvrement est de 99.15 % (99.02% en 2021). L'objectif était fixé à 98.60%.

Le recouvrement ne s'est pas dégradé en 2022, malgré la conjoncture inflationniste. Plusieurs actions ont permis ce maintien :

- les équipes du service recouvrement ont, notamment sur le secteur du Haut Rhin, relancé les dossiers de recours gracieux,
- les accueils des quatre entités ont été équipés de TPE (terminaux de paiement) qui permettent de régler par carte bancaire les loyers,
- le rappel par SMS pour le retard de paiement s'est développé, dirigeant directement le locataire sur son Espace Client, afin qu'il effectue le paiement en ligne du loyer,
- toutes les régularisations des charges sont réalisées dans l'année N+1, chaque année. Les $\frac{3}{4}$ présentent un solde créditeur. Pour les soldes débiteurs, un étalement est mis en place d'office.

Se donner les moyens de réussir

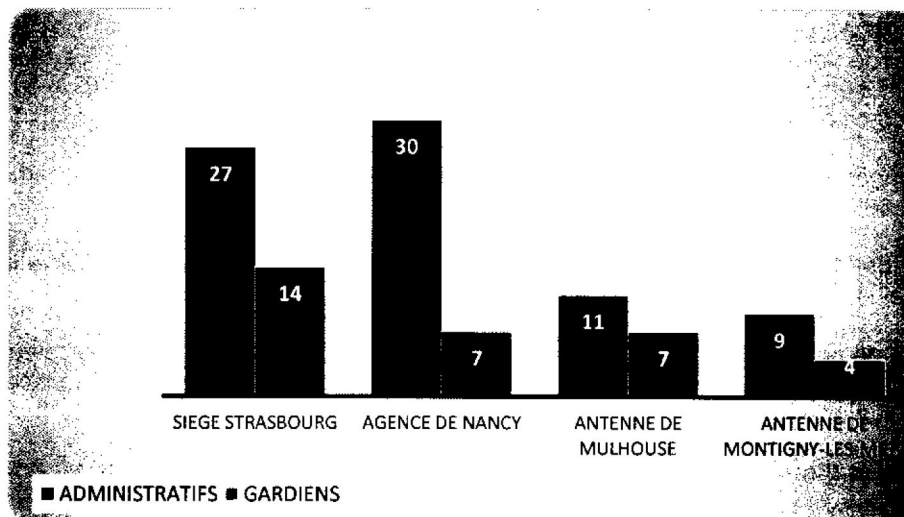
Le Bilan social

Comité Social et Economique

Au cours de l'exercice 2022, les représentants du personnel se sont réunis en Comité Social et Economique à 6 reprises en réunions ordinaires (26 janvier, 23 mars, 17 mai, 20 juillet, 21 septembre, et 23 novembre).

Au 31 décembre 2022, le personnel de 3F Grand Est est composé de 109 collaborateurs selon le détail ci-dessous. Les contrats à durée déterminée (CDD) et en alternance sont pris en compte dans l'effectif.

L'ensemble des équipes est réparti sur 4 sites :



Au cours de l'exercice 2022, les mouvements de personnel ont été les suivants :

Recrutement en contrat à durée indéterminée : 11 recrutements

- 1 Gestionnaire d'immeuble
- 1 Chargé de gestion locative
- 1 Assistant Commercial
- 1 Chargé de Gestion Technique
- 1 Assistant Technique
- 1 Cadre Comptable
- 1 Assistant Accueil
- 1 Directeur Délégué à la Maîtrise d'ouvrage, au développement et aux ventes.

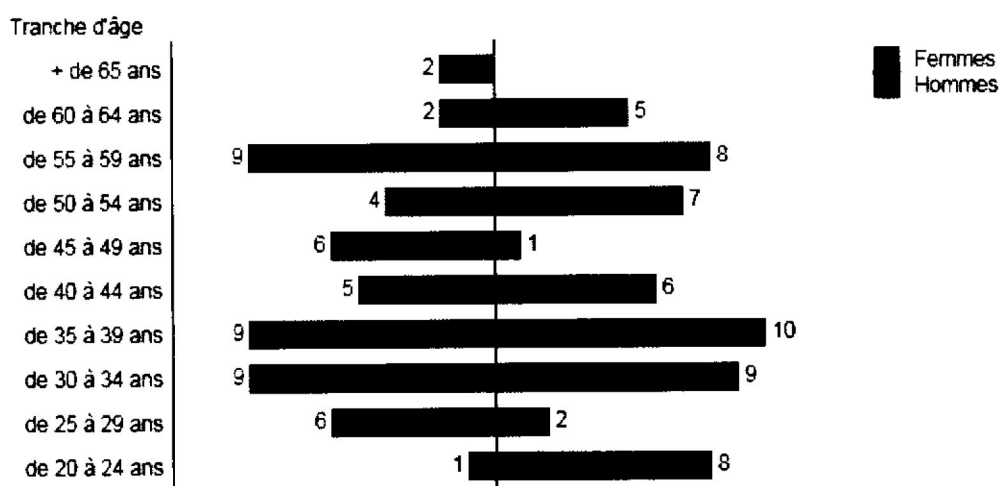
Recrutement en contrat à durée déterminée : 19 recrutements

- 4 Contrats de professionnalisation ou apprentissage
- 4 Auxiliaires été
- 1 Chef de Groupe
- 3 Assistants accueil
- 2 Assistants construction
- 1 Assistant admin de pôle
- 1 CRL
- 1 Chargé de SLS
- 2 Assistants archivistes.

Répartition des effectifs par catégorie professionnelle

	2	16	33	18	32	101
	0	0	0	4	0	4
	0	0	3	1	0	4
	2	16	36	23	32	109

Répartition des effectifs par tranche d'âge et par sexe



1.2 Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les objectifs de gestion restent ambitieux, ils permettront de consolider la situation de 3F Grand Est et d'assurer le financement des grands projets sur lesquels les équipes sont mobilisées :

- Le dossier ANRU des Coteaux à Mulhouse,
- La création de 10 logements inclusifs destinés à de jeunes adultes autistes,
- L'innovation en matière de chauffage en installant des radiateurs-ordinateurs,
- La fin des réhabilitations énergétiques sur le parc de logement,
- La mise en chantier de 345 logements neufs,
- La poursuite du projet de numérisation du patrimoine.

Enfin, l'ambition est de rester simple, agile et innovant pour trouver des solutions permettant d'améliorer la vie de nos locataires.

1.3 Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

L'environnement national et international et la remontée du taux du livret A sont des éléments à prendre en compte pour la poursuite du développement de la Société.

1.4 Activité en matière de recherche et de développement

La société n'a eu au cours des 12 derniers mois aucune activité de recherche et de développement.

I.2-FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan. Concernant les filiales et participations, nous vous apportons les précisions suivantes :

IRA	10 actions d'une valeur nominale de 1,52 €
SAMIRAM	32 actions pour un montant global de 4 878,08 €
BPL	190 actions d'une valeur nominale de 7,50 €
CE Nancy	1525 actions d'une valeur nominale de 20 €

2.1 Prise de participations et prise de contrôle (à la clôture de l'exercice)

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pris aucune participation et n'a pris le contrôle d'aucune société.

2.2 Mention des succursales existantes

Aucune succursale existante.

2.3 Activité et résultats des filiales et des sociétés contrôlées

2.3.1 Aliénation d'actions et participations croisées

Aucune aliénation d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice, en application des dispositions de l'article R. 233-19, alinéa 2, du code de commerce, relatif aux participations croisées.

2.3.2 Autocontrôle

Aucune des sociétés contrôlées ne détient de participation dans notre Société.

2.3.3 Opérations effectuées par la société sur ses propres actions

Nous vous précisons qu'aucune opération n'a été effectuée au cours de l'exercice en application de l'article L. 225-211 du code de commerce.

I.3 - Informations sur la détention du capital : seuil de participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, le personnel de la Société et le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du code de commerce, ne détenaient aucune participation au capital de la société dans le cadre d'une gestion collective.

I.4 - Attribution gratuite d'actions - options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel salarié et aux dirigeants de la société

Aucune attribution gratuite d'actions ou option d'achat ou de souscription n'ont été consenties au titre de l'exercice écoulé.

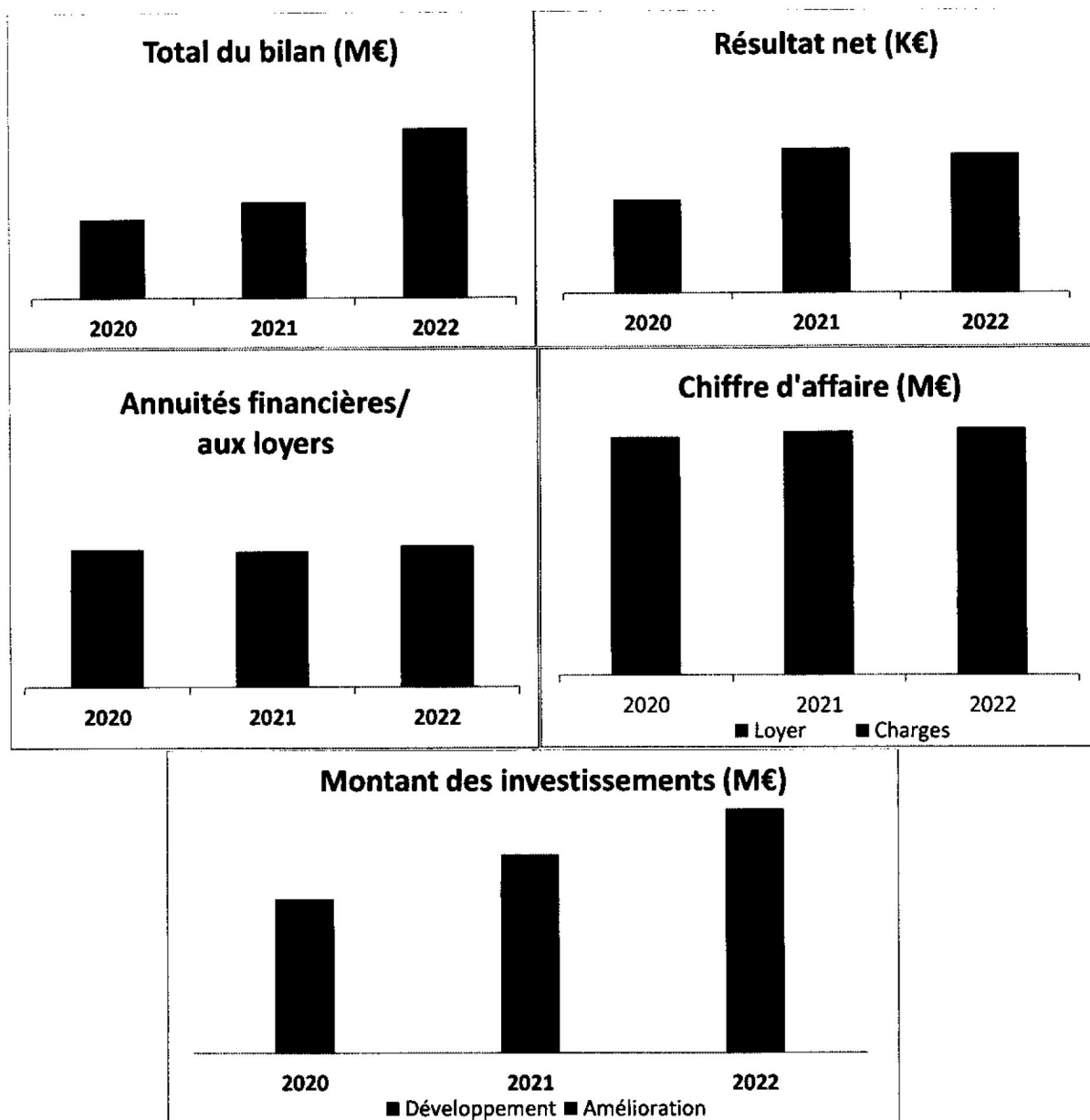
I.5 – Montant global des rémunérations versées aux cinq personnes les mieux rémunérées (en annexe)

I.6 - Résultats – affectation du résultat : Présentation des comptes annuels et méthodes d'évaluation

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur et aucun changement n'est intervenu par rapport aux exercices précédents.

6.1 Examen des comptes et résultats

Chiffres clés



Mécanisme d'alerte sur le ratio d'autofinancement net HLM (article R423-70 du CCH)

en K€	2020	2021	2022	
Capacité d'autofinancement	19 417,4	22 511,2	21 121,0	
Variation intérêts compensateurs	-98,6	-65,7	-60,7	
Remboursement d'emprunts locatifs	-16 379,0	-17 154,7	-17 154,9	
Autofinancement net HLM ELARGI	2 939,9	5 290,8	3 905,4	
Total des produits financiers (comptes 76)	82,4	72,0	219,4	
Total des produits d'activité (comptes 70)	53 980,8	55 179,0	56 005,1	
Charges récupérées (comptes 703)	-9 166,9	-9 442,1	-9 698,2	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	44 896,4	45 808,9	46 526,2	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	6,5%	11,5%	8,4%	8,8%

Le ratio d'autofinancement net HLM élargi constitue un dispositif d'alerte sur la situation financière des organismes HLM. En effet, conformément au décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 et à l'arrêté du 10 décembre 2014, lorsque :

- Le ratio d'autofinancement élargi est inférieur ou égal à 0%,
- Ou lorsque la moyenne des ratios annuels des trois dernières années est inférieure ou égale à 3 % ;

Le Conseil d'administration doit délibérer sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne.

Le ratio 2022 d'autofinancement élargi et la moyenne des ratios annuels des trois dernières années (2020, 2021 et 2022) s'établissent respectivement à 8,4 % et 8,8 %. Il n'y donc pas lieu de délibérer sur ce point.

Frais généraux

Dans le cadre de la convention Pool conclue avec Immobilière 3F.

3F Grand Est a constaté dans les comptes 1 126 001,00 € en 2022 contre 1 176 915,00 € en 2021, soit une diminution de 50 914 €.

6.2 Analyse

LOYERS : 46 279 K€ (+ 575 K€ par rapport à 2021).

Les loyers augmentent de 1,3 % par rapport à 2021. L'augmentation générale pondérée au 1er janvier 2022 a été de 0,42 %.

Cette augmentation de 575 K€ se décompose en :

- Impact du RLS – 74 K€
- Augmentation générale des loyers 196 K€
- Impact des logements neufs en 2021 pour + 470 K€
- Impact des logements neufs en 2022 pour + 247 K€
- Variation des loyers commerciaux et foyers pour + 77 K€
- Impact des ventes pour - 467 K€
- Variation du SLS quittancé + 48 K€
- Diminution de la vacance technique et commerciale pour + 78 K€.

Le chiffre d'affaires est de 56 005 K€, il inclut les récupérations de charges locatives pour un montant de 9 698 K€.

RESULTAT NET

Il se décompose de la manière suivante :

RESULTAT D'EXPLOITATION : 9 019 K€ (+ 195 K€ par rapport à 2021 soit + 2,2 %).

Les frais de personnel non récupérables d'un montant de 5 397 K€ augmentent de 236 K€ soit + 4,6 %. Ils représentent 11,7% des loyers contre 11,3% en 2021.

Les charges non récupérables représentent 6 925 K€ soit 15 % des loyers, 2021 s'élevant à 6 907 K€ soit 15,1 % des loyers.

Les dépenses de gros entretien et de garantie totale s'établissent à 2 431 K€ soit une augmentation de 407 K€. Le ratio moyen par logement est de 289 € contre 245 € en 2021.

Les charges non récupérables de remise en état des logements à la relocation sont de 1 648 K€ en 2022 contre 1 515 K€ en 2021.

Les impôts et taxes non récupérables progressent de 78 K€ passant de 4 011 K€ en 2021 à 4 089 K€ en 2022. Soit + 1,9 %, lié en partie à l'augmentation annuelle des taxes foncières, aux sorties d'exonération des immeubles conventionnés et des diminutions de taxes foncières liées aux logements vendus.

RESULTAT FINANCIER : - 5 845 K€ (charges en augmentation de 1 349 K€ par rapport à 2021 soit 30 %)

Le taux du livret A a augmenté en 2022 passant à 1 % en février 2022 puis 2 % en août générant cette augmentation sur 2022, la masse totale de la dette progressant de 7,5 M€ pour atteindre 411 M€.

RESULTAT EXCEPTIONNEL : 6 471 K€ (+ 794 K€ par rapport à 2021)

Le résultat exceptionnel provient principalement de la politique de vente aux occupants, sur 2022 la vente de 74 logements et d'un commerce a dégagé une marge sur cessions d'actif de 4 531 K€.

Les dépenses suite aux sinistres ont augmenté de 146 K€ en 2022 pour s'établir à 396 K€, les recettes liées au remboursement de ces sinistres augmentant de 89 K€ pour s'établir à 317 K€.

Les charges sur ventes d'actif ont augmenté en 2022 pour s'établir à 461 K€ contre 420 K€ en 2021.

Suite aux travaux de rénovations énergétiques ainsi qu'au contrôle des bases cadastrales, les dégrèvements de taxes foncières ont progressé de 43 K€ pour un total de dégrèvements obtenus en 2022 de 1 080 K€.

AUTOFINANCEMENT NET : 3 905 K€ (- 1 386 K€ par rapport à 2021)

L'autofinancement net de la société représente 8,4 % des loyers contre 11,5 % en 2021.

L'autofinancement hors éléments exceptionnels diminue de 711 K€ pour s'établir à 3 975 K€ contre 4 686 K€ en 2021.

TRESORERIE NETTE : 17,7 M€ (- 0,3 M€ par rapport à 2021)

Le niveau de trésorerie s'établit à 17 737 K€ soit 1 991 € par équivalent logement.

Les flux nets liés à l'activité de promotion ont représenté – 14,6 M€ en 2022 contre - 14 M€ en 2021.

Les subventions encaissées s'établissent à 1,5 M€ en augmentation de 0,7 M€, les mobilisations d'emprunts long terme s'établissent à 24,1 M€ en 2022 contre 16,2 M€ en 2021.

Les flux nets liés à l'activité d'amélioration ont représenté + 2 M€ en 2022 contre - 0,6 M€ en 2021.

6.3 Proposition d'affectation du résultat

Le résultat net 2022 de 3F Grand Est s'élève à 9 633 074,81 €, celui-ci est composé d'un résultat de 9 391 993,02 € pour l'activité SIEG et 241 081,79 € pour l'activité hors SIEG. Le montant à affecter en 2022 s'élève à 9 633 074,81 €.

Nous vous proposons d'affecter ce montant de la manière suivante :

- ✓ Dotation à la réserve spéciale de plus-value long terme sur cession d'immobilisation pour 4 070 390,10 € provenant pour 3 992 930,62 € du résultat SIEG et 77 459,48 € du résultat hors SIEG
- ✓ Distribution aux actionnaires de dividendes pour 585 807,28 € (plafonné à 15 % de l'autofinancement net HLM) dont 571 146,60 € provenant de l'activité SIEG
- ✓ Dotation aux réserves diverses de 4 976 877,43 € dont 4 827 915,80 € provenant de l'activité SIEG

6.4 : Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

Il est rappelé, en application de l'article 243 Bis du code général des impôts, que les dividendes par action mis en distribution au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2021	19,32 €		793 598,61 €	0,05239522 €
Exercice 2020	14,34 €		587 970,17 €	0,03881893 €
Exercice 2019	12,66 €		519 681,20 €	0,03431034 €

* Total des dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, avant prélèvements sociaux

** Total des dividendes versés à des personnes morales ou aux personnes physiques non domiciliées en France

6.5 Augmentation de capital

Conformément aux clauses de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire, et de l'avance en compte courant conclue entre Immobilière 3F et 3F Grand Est, nous vous informons que l'augmentation du capital social d'un montant de 6.545.850 euros sera proposée à l'Assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2023.

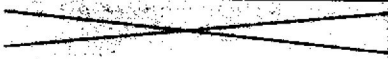
1.7 - DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

I.8 - INFORMATIONS CONCERNANT LES DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE A L'EGARD DE SES FOURNISSEURS

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du code de commerce, nous vous présentons sous forme de tableau les informations requises sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

a) Délais de paiement des fournisseurs

		Article D.441 I-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
		0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement							
Nombre de factures concernées	1 221						426
Montant total des factures concernées TTC	1 008 851	109 160	106 425	5 669	44 866	266 119	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	1,49%	0,16%	0,16%	0,01%	0,07%	0,39%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées							
Nombre de factures exclues							
Montant total des factures exclues TTC							
(C) Délais de paiement							
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	o Délais contractuels : 30 jours à réception de facture						

b) Délais de paiement des créances

En application de la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent dans les tableaux ci-dessous, n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privé.

	Article D.441 I-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	13					13
Montant total des factures concernées TTC	58 559	4 883	18 036	4 022	92 771	119 711
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)	5,62%	0,47%	1,73%	0,39%	8,90%	11,48%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	les factures sont incluses dans les termes 91 jours et plus					
Montant total des factures exclues TTC	idem					
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	o Délais contractuels : avant le 5 du mois suivant la quittance.					

I.9 - TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément à l'article R. 225-102 al 2 du code de commerce est joint au présent rapport le tableau faisant apparaître les résultats de notre Société au cours de chacun des cinq derniers exercices. (Annexe 1)

II – INFORMATIONS JURIDIQUES

II.1 - CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE

Une convention visée à l'article L. 225-38 du code de commerce est intervenue au cours de l'exercice écoulé et a été régulièrement autorisée par le Conseil d'administration. D'autres conclues antérieurement se sont poursuivies. Elles font l'objet du rapport des commissaires aux comptes.

II.2 - CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 225-102-1 DU CODE DE COMMERCE (UNIQUEMENT EN CAS DE DETENTION, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, DE PLUS DE LA MOITIE DU CAPITAL D'UNE OU PLUSIEURS SOCIETE(S))

Aucune convention visée à l'article L. 225-102-1 du code du commerce n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

II.3 - INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

3.1 Liste des mandats et fonctions exercées dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice écoulé

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 alinéa 4 du code de commerce, nous vous communiquons en annexe la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés, au cours de l'exercice écoulé, dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la Société. (**Annexe 2**).

II. 4- DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE EN 2022 DONNEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLES L. 225-129-1 ET L. 225.129-2 DU CODE DE COMMERCE)

Aucune délégation n'a été consentie en application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce.

II.5 - CONDAMNATION DE LA SOCIETE POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES

Notre Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation de la part de l'Autorité de la concurrence, dans le cadre de l'article L. 464-2 alinéa 5 du code de commerce.

III - INFORMATIONS NON FINANCIERES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

III.1 - INFORMATIONS SUR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La Société n'exploite aucune installation figurant sur la liste prévue au IV de l'article L. 515-8 du code de l'environnement.

IV - INFORMATIONS GENERALES

IV.1 - Capital et Actionnaires

Le Capital de notre société est composé de 15 146 854 actions de 10 euros, soit un capital de 151 468 540 euros.

Le capital social de 3F Grand Est est réparti comme suit :

Catégorie 1	
Catégorie 2 - collectivités territoriales	
Catégorie 3 - représentants des locataires	
Catégorie 4 - autres actionnaires	
Total	

L'actionnaire principal de 3F Grand Est est Immobilière 3F avec 12 144 930 actions détenues et seul actionnaire de la catégorie 1, représentant 80,2 % du capital.

IV.2 Conseil d'Administration

4.1 Mode de direction

Monsieur David LELEU est Président du Conseil d'administration.

Les fonctions de Président et de Directeur général ont été dissociées.

Monsieur Carlos SAHUN a été Directeur général jusqu'au 14 novembre 2022 et a eu les pouvoirs les plus étendus dans la limite de l'objet social.

Monsieur François BAKONYI est Directeur général à partir du 14 novembre 2022 et a les pouvoirs les plus étendus dans la limite de l'objet social.

4.2 Composition du Conseil d'administration

ADMINISTRATEUR	REPRESENTANT	FONCTION	FIN DE MANDAT
David LELEU		Président	AG 2024
Eric BEUSSON		Vice-président	AG 2025
IMMOBILIERE 3F	Marie-Aude HEBDING	Administrateur	AG 2023
EUROMETROPOLE DE STRASBOURG	Lucette TISSERAND	Administrateur	AG 2025
MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION	Vincent HAGENBACH	Administrateur	AG 2025
METROPOLE DU GRAND NANCY	Bertrand KLING	Administrateur	AG 2023
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU BAS-RHIN	Sébastien ZAEGEL	Administrateur	AG 2023
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA MOSELLE	Elisabeth HAAG	Administrateur	AG 2024
Corinne CURTI		Administrateur locataire	Election 2026
Paulette GRAMFORT		Administrateur Locataire	Election 2026
Gérard WEHR		Administrateur locataire	Election 2026
René SIMON		Administrateur	AG 2023
Christian BONNET		Administrateur	AG 2024
Michel HUARD		Administrateur	AG 2025
Thierry DEGLIN		Administrateur	AG 2024
Jean-François HERBETH		Administrateur	AG 2024
Sylvie PETIOT		Administrateur	AG 2025
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Eric SENET	Administrateur	AG 2023

V - ANNEXES

1 Tableau des résultats des cinq derniers exercices

2 Liste des mandats et fonctions exercées dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la société au cours de l'exercice écoulé

RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (Annexe 1)

Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	53 063 286,16	53 444 855,51	53 980 805,40	55 178 980,20	56 005 063,43
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	23 592 503,93	24 482 412,33	23 901 951,82	27 578 039,18	27 125 725,02
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	6 760 428,67	8 180 292,80	6 486 551,62	9 999 789,39	9 633 074,81
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	100	102	105	105	106
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 823 534,52	3 953 575,83	4 106 595,39	4 284 646,13	4 410 891,18
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 693 462,24	1 626 483,36	1 731 223,43	1 694 876,75	1 710 212,18

LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES EN 2022 (Annexe 2)

3F GRAND EST	Président, Administrateur
MEDEF ALSACE	Administrateur
CCI ALSACE EUROMETROPOLE	Administrateur
DOMIAL	Administrateur
CTCI PRODUCTION	Gérant
EPH	Gérant
ALGLOPLAST	Gérant
RECYTHERM	Gérant
SCI CTCI	Gérant
SCI RECYTHERM	Gérant
SCI EPH	Gérant

3 F GRAND EST	Vice-Président, Administrateur
GRDF	Administrateur salarié
OPH SAINT LOUIS	Administrateur

3F GRAND EST	Administrateur
IMMOBILIERE 3F	Vice-Président
NEOLIA	Vice-Président
SACHA	Vice-Président
LOGISSIM CONSEIL	Administrateur

3F GRAND EST	Administrateur
FNAIM	Membre du Conseil d'administration

3F GRAND EST	Administrateur et représentant de l'Eurométropole
OPHEA	Administrateur et représentant de l'Eurométropole
SPL DES DEUX RIVES	Administrateur et représentant de l'Eurométropole
BATIGERE	Conseil de surveillance représentant de l'Eurométropole
HABITAT DE L'ILL	Administrateur et représentant de l'Eurométropole
DOMIAL ESH	Administrateur et représentant de l'Eurométropole
SEDES	Administrateur et représentant de l'Eurométropole
HABITAT SOLIHA	Administrateur et représentant de la Ville de Strasbourg
OFSA	Administrateur et représentant de la Ville de Strasbourg
HABITATION MODERNE	Présidente et administrateur représentant de la Ville de Strasbourg

3F GRAND EST	Administrateur
PROCIVIS ALSACE	Administrateur
COMMUNE DE RICHWILLER	Maire
CeA	Conseiller Européen d'Alsace
M2A	Vice-Président en charge de l'habitat et du logement
M2A Habitat	Administrateur

3F GRAND EST	Administrateur
SOCIETE DE COORDINATION «HABITAT LORRAIN»	Administrateur
VIVEST	Administrateur
COOPERATIVE HLM VILOGIA PRENIUM GRAND EST	Administrateur
CDC HABITAT SOCIAL	Administrateur
PRESENCE HABITAT	Administrateur
SACICAP DE LORRAINE	Administrateur
UNION NATIONALE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE	Administrateur
SPL GESTION LOCALE	Administrateur
SOLOREM	Administrateur
EPFGE	Administrateur
MAIRIE DE MALZEVILLE	Maire
METROPOLE DU GRAND NANCY	8 ^{ème} Vice-Président délégué au développement urbain et à la sécurité
SPL GRAND NANCY HABITAT	Président
SCALEN	Président
SDIS	1er Vice-Président délégué aux finances
EPTB Meurthe-Madon	Président
OMH	Vice-Président
ALEC	Vice-Président

3F GRAND EST	Administrateur
ALSACE HABITAT	Administrateur
HABITAT DE L'ILL	Administrateur
ADEUS	Administrateur
ALSA BAIL	Administrateur
COLLEGES	Conseiller d'Alsace
MAISONS DE RETRAITE	Conseiller d'Alsace
ASSOCIATION MAISON DEPARTEMENTALE DES SPORTS	Conseiller d'Alsace

3F GRAND EST	Administrateur
MOSELIS	Administrateur
S.A. COOPERATIVE IMMOBILIERE DE L'EST	Administrateur
S.A. d'HLM PRESENCE HABITAT	Administrateur
CONSEIL DEPARTEMENTAL	Vice-Présidente Commission Permanente Membre IIIème Commission Conseillère départementale Canton de Stiring-Wendel

3F GRAND EST	Administrateur Représentant des Locataires CLCV
--------------	---

3F GRAND EST	Administrateur Représentant des Locataires CNL
FRANCE Association Santé Grand Est	Membre
ARS Territoire 4	Membre
AGF DU BAS-RHIN	Administrateur
PREFECTURE DU BAS-RHIN	Commission CCAPEX
CHAMBRE DE CONSOMMATION GRAND EST	Administrateur Grand Est
VILLE DE STRASBOURG	Chargé communication et coordination Atelier Hygiène et Propreté
CNL 67	Trésorière
Association de locataires ADL	Réviseur aux comptes

3F GRAND EST	Administrateur représentant des locataires CLCV
CLCV	Membre

3F GRAND EST	Administrateur
DEMATHIEU ET BARD HOLDING 4 DBH4	Président du Directoire
H4 ADVISORY	Président
DEMATHIEU ET BARD GESTION	Représentant permanent de la personne morale présidente
DEMATHIEU BARD CONSTRUCTION	Représentant permanent de la personne morale Présidente Membre du Conseil
DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER	Membre du Conseil d'Administration
IMMO DB	Président

DB PLACEMENT	Représentant permanent de la personne morale présidente
SPCM	Représentant permanent de la personne morale présidente
TRALUX	Co-Gérant
TRALUX IMMOBILIER	Membre du Conseil d'administration - Administrateur délégué
ELECTRICITE DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG	Membre du Conseil d'administration - Administrateur délégué
MERSCH & SCHMITZ PRODUCTION	Co-Gérant
MERSCH & SCHMITZ SERVICES	Co-Gérant
CONSTRUCTION DEMATHIEU BARD INC.	Administrateur
LA FINANCIERE DEMATHIEU & BARD INC.	Administrateur – Président et Vice-Président
TECHNOPREF CANADA INC.	Administrateur
TECHNOPREF INDUSTRIE INC.	Administrateur
DB Immobilien Verwaltungs GmbH	Administrateur
VIVEST	Administrateur

3F GRAND EST	Administrateur
OPH Hamaris	Administrateur personne qualifiée, membre du bureau, membre de la CALEOL, Président de la CAO
IDELIANS (SAC)	Comité de surveillance et membre de la CAO
OPH Saint Dizier	Administrateur représentant du CRAL Grand-Est, membre du bureau et membre de la CAO
OPH de la Meuse	Administrateur représentant du CRAL Grand-Est

3F GRAND EST	Administrateur
NOV'HABITAT	Administrateur
CHAUMONT HABITAT	Administrateur
VITAVI	Administrateur
METZ METROPOLE HABITAT	Administrateur
SEDEI	Administrateur
PLURIAL PROMOTION	Administrateur
OPH DE LA MEUSE	Administrateur
PROCIVIS	Administrateur
LE COIN DU FEU	Administrateur
HAMARIS	Administrateur
CRAL GRAND EST	Administrateur

3F GRAND EST	Administrateur

3F GRAND EST	Administrateur
VIVEST	Administrateur
BANQUE POPULAIRE Alsace Lorraine Champagne Ardennes	Administrateur
Fédération départementale et Régionale Grand Est du BTP	Administrateur
SEM NANCY DEFI	Administrateur
MEDEF de Meurthe et Moselle	Administrateur
SOCIETE PETIOT CONSEILS	Directrice Générale

3F GRAND EST	Administrateur
CESER	Membre
FLAM SA	Directeur Général
FRES et sociétés de restauration	Président
ESR et sociétés de restauration	Gérant
BAGOL	Gérant

3F GRAND EST	Directeur général jusqu'au 14 novembre 2022
ASSOCIATION REGIONALE DES ORGANISMES HLM D'ALSACE (AREAL)	Président jusqu'au 1 ^{er} avril 2022
L'UNION REGIONALE HLM GRAND EST	Vice-Président jusqu'au 1 ^{er} avril 2022
FEDERATION DES ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT	Conseiller fédéral
FEDERATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS REGIONALES	Conseiller fédéral jusqu'au 1 ^{er} avril 2022

3F GRAND EST	Directeur général à compter du 14 novembre 2022

3F GRAND EST

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 151 468 540 €

Siège social : 8 Rue Adolphe Seyboth

67000 STRASBOURG

RCS STRASBOURG 498 273 556

SIRET 498 273 556 000 23

**ATTESTATION DE LA REMUNERATION
VERSEE AUX CINQ PERSONNES LES MIEUX REMUNEREES**

M. François BAKONYI, Directeur général de 3F Grand Est, société anonyme d'habitations à loyer modéré, atteste que le montant global des rémunérations et avantages en nature versés aux cinq personnes les mieux rémunérées pendant l'exercice clos le 31 décembre 2022, s'élève à 481 995,79 euros (Quatre cent quatre-vingt-un mille neuf cent quatre-vingt-quinze euros et soixante-dix-neuf centimes).

Fait à Strasbourg, le 13 mars 2023.

François BAKONYI

Directeur Général

Certifié conforme,
Le 30/06/2023

François BAKONYI
Directeur général

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a series of loops and a long vertical stroke extending downwards.