

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

2010/2023

N° de compte	CHARGES	Exercice 2022			Exercice 2021
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			70 401 110,55	62 311 183,54
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			32 297 889,90	26 586 524,62
60	Achats stockés :				
601	Terrains		1 373 442,37	1 373 442,37	1 822 442,35
602	Approvisionnements	0,00	512,71	512,71	0,00
607	Approvisionnements		0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		(1 373 442,37)	(1 373 442,37)	(1 822 442,35)
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		4 802 885,98	4 802 885,98	1 487 692,30
606 (net de 6095)	Achats non stockés de matières et fournitures	6 019 324,03	189 408,55	6 208 732,58	5 419 508,12
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 173 755,61	681 268,75	6 855 024,36	6 369 876,20
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	174 570,61	855 858,22	1 030 428,83	793 660,71
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	148 788,04	3 975 650,88	4 124 438,92	5 044 134,55
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	(2 268,34)	4 785,22	2 516,88	2 359,91
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
616	Primes d'assurances	0,00	713 305,61	713 305,61	584 621,35
621	Personnel extérieur à la société	0,00	8 376,65	8 376,65	3 000,00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	176 310,99	1 433 268,02	1 609 579,01	1 289 184,67
623	Publicité, publications, relations publiques		89 068,35	89 068,35	51 771,88
625	Déplacements, missions et réceptions	101 479,86	222 817,97	324 297,83	264 259,89
6285	Redevances	0,00	4 991 829,03	4 991 829,03	4 068 882,07
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	1 536 893,16	1 536 893,16	1 207 592,97
63	Impôts, taxes et versements assimilés			7 315 197,71	6 498 587,52
631-633	Sur rémunérations	0,00	796 389,85	796 389,85	531 098,26
63512	Taxes foncières	274 171,66	4 643 716,48	4 917 888,14	4 568 347,45
Autres 635-637	Autres	1 563 363,53	37 556,19	1 600 919,72	1 399 141,61
64	Charges de personnel			6 515 435,04	6 147 984,51
641-6481	Salaires et traitements	784 305,19	3 832 493,63	4 616 798,82	4 338 510,84
645-647-6485	Charges sociales	484 673,56	1 413 952,66	1 898 626,22	1 809 473,67
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			23 235 330,97	22 125 852,54
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		20 256 337,84	20 256 337,84	18 627 413,08
Reste du 6811	Autres immobilisations		8 102,23	8 102,23	21 193,79
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dépréciation des immobilisations		0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciation des créances		1 684 636,90	1 684 636,90	1 596 486,67
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		1 286 254,00	1 286 254,00	1 760 633,00
Autres 6815	Autres provisions		0,00	0,00	120 126,00
65 (sauf 655)	Autres charges			1 037 256,93	952 234,35
654	Pertes sur créances irrécouvrables		998 191,89	998 191,89	900 658,23
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	39 065,04	39 065,04	51 576,12
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
	CHARGES FINANCIÈRES			8 023 653,00	5 599 456,08
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts (2) :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		8 036 666,35	8 036 666,35	5 518 746,89
661123	Intérêts compensateurs		(24 041,79)	(24 041,79)	(36 537,99)
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		7 239,45	7 239,45	102 260,93
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières		3 788,99	3 788,99	14 886,25
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			7 545 281,47	2 313 300,31
671	Sur opérations de gestion		805 671,82	805 671,82	701 865,42
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		5 519 338,21	5 519 338,21	814 441,81
678	Autres		1 113 313,35	1 113 313,35	608 984,11
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		106 958,09	106 958,09	188 008,97
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS		0,00	0,00	0,00
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	(1 553,04)
	TOTAL DES CHARGES	15 898 474,74	79 071 570,26	95 970 045,02	70 222 386,93
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			9 154 276,30	5 318 145,57
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00	
	TOTAL GENERAL			95 124 321,32	75 540 532,50
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

CERTIFIÉ CONFORME

Annexe I - Fiche n°4

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

20/10/2023

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2022		Exercice 2021
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		78 035 928,11	67 691 762,17
2				
3	70 (net de 709)		66 135 355,40	60 691 466,56
4	7011			0,00
5	7012-7013	0,00		0,00
6	7014	346 694,85		0,00
7	7017-7018	0,00		0,00
8	703	0,00		0,00
9	704	15 697 919,22		13 361 453,87
10	7041			
11	7043			
12	7042			
13	7046			
14	7047			
15	7044-7045-7048			
16	706			
17	7061-7062			
18	70631			
19	70632-70638			
20	7064			
21	7065			
22	7066			
23	70671			
24	70672			
25	7068			
26	708			
27	7086			
28	Autres 708			
29	71			
30	7133			
31	7135			
32	72			
33	7222			
34	721-Autres 722			
35	74			
36	742			
37	743			
38	744			
39	781			
40	78157			
41	78174			
42	Autres 781			
43	791			
44				
45				
46	751-754-758			
47	755			
48				
49	76			
50				
51	761			
52	7611			
53	7612			
54	7613-7618			
55	762			
56	76261-76262			
57	Autres 762			
58	763-764			
59	765-766-768			
60	786			
61	796			
62	767			
63				
64	PRODUITS FINANCIERS		347 362,65	289 449,46
65				
66	771			
67	775			
68	777			
69	778			
70	787			
71	797			
72				
73				
74				
75				
76				
77	TOTAL DES PRODUITS	95 124 321,32	95 124 321,32	75 540 532,50
78				
79			0,00	0,00
80		dont dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	
81		TOTAL GENERAL	95 124 321,32	75 540 532,50
82				
83		(1) Dont produits sur exercices antérieurs		
84		(2) Dont produits concernant les entreprises liées		

BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1

le 20/10/2023

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			TOTAUX PARTIELS 6	Exercice 2021 NET 7
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5		
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				203 886,10	210 252,40
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	255 338,17	51 452,07	203 886,10		209 664,20
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	233 108,89	233 108,89	0,00		588,20
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				752 150 996,94	723 359 994,41
	2111 Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	177 727 519,79	0,00	177 727 519,79		188 204 715,71
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre)	752 303 730,89	179 608 715,75	572 695 015,14		553 430 842,65
	214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	2 369 927,59	673 366,08	1 696 561,51		1 696 561,51
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	253 175,29	221 274,79	31 900,50		27 874,54
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				143 236 230,91	101 785 229,87
	2312 Terrains	109 491 033,71	0,00	109 491 033,71		86 673 188,36
	2313-2314-2318 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	33 745 197,20	0,00	33 745 197,20		15 112 041,51
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				51 190 139,37	51 127 616,93
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	50 307 042,80	0,00	50 307 042,80		50 307 042,80
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	2781-2782-2783 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	883 096,57	0,00	883 096,57		820 574,13
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	1 127 569 170,90	180 787 917,58	946 781 253,32	946 781 253,32	876 483 093,61
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				13 477 263,29	7 508 535,18
	31 Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	6 009 272,23	0,00	6 009 272,23		5 556 678,17
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	7 467 991,06	0,00	7 467 991,06		1 951 857,01
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	3 790 947,07	0,00	3 790 947,07	3 790 947,07	2 818 964,42
	CREANCES D'EXPLOITATION				22 611 860,00	18 388 101,11
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	6 699 883,90	773 958,73	5 925 925,17		5 714 455,50
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	4 207 271,81	4 207 271,81	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	1 981 171,39	0,00	1 981 171,39		764 821,57
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	5 672 864,16	0,00	5 672 864,16		2 990 496,66
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	9 031 899,28	0,00	9 031 899,28		8 918 327,38
	CREANCES DIVERSES (3)				1 529 828,10	2 008 708,01
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	461-458 Groupe, Associés-opéral, faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	370 245,54	0,00	370 245,54		205 029,94
	4615 Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562-46 (sauf 461- 4675-4678) Autres	1 276 041,20	116 458,64	1 159 582,56		1 803 678,07
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				8 335 476,47	14 132 698,76
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	8 335 476,47		8 335 476,47		14 132 698,76
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGUL	486 Charges constatées d'avance	232,38		232,38	232,38	232,38
	ACTIF CIRCULANT	54 843 296,49	5 097 689,18	49 745 607,31	49 745 607,31	44 857 239,86
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		1 182 412 467,39	185 885 606,76	996 526 860,63	996 526 860,63	921 340 333,47
(1) Dont droit au bail						
(2) Dont à moins d'un an						
(3) Dont à plus d'un an						

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe I - Fiche n°2

le 26/10/2023

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2022		Exercice 2021					
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS						
	1	2	3	4	5					
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL ET RESERVES		248 977 597,87	241 489 360,42					
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	22 497 570,00		19 997 580,00					
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00					
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00					
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	140 802,20		140 802,20					
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00					
	106	Réserves :								
	1061	Réserve légale	1 999 759,00		1 749 759,00					
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles	130 920 397,39		130 920 397,39					
	10685	Réserves sur cessions immobilières	12 787 280,62		11 002 032,17					
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)								
	10688	Réserves diverses	80 651 789,66		77 678 769,66					
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)								
	11	Report à nouveau (a)	1 383,04	1 383,04	1 831,58					
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)								
	12	Résultat de l'exercice (a)	9 154 276,30	9 154 276,30	5 318 145,57					
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)								
			<table><tr><td>Montant brut</td><td>Inscrit au résultat</td></tr><tr><td>64 873 628,92</td><td>13 082 356,22</td></tr></table>	Montant brut	Inscrit au résultat	64 873 628,92	13 082 356,22			
	Montant brut	Inscrit au résultat								
	64 873 628,92	13 082 356,22								
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	51 791 272,70	51 791 272,70	51 601 608,09						
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00						
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00						
146	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00						
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00						
		(I)	309 924 529,91	309 924 529,91	298 410 945,66					
PROVISIONS	15	PROVISIONS		5 291 899,09	6 388 687,84					
	151	Provisions pour risques	0,00		54 236,00					
	1572	Provisions pour gros entretien	1 286 252,00		1 760 631,00					
	153-158	Autres provisions pour charges	4 005 647,09		4 573 820,84					
		PROVISIONS	(II)	5 291 899,09	5 291 899,09	6 388 687,84				
DETTES		DETTES FINANCIERES (1)		655 424 480,91	591 294 501,35					
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	91 092 260,11		78 982 879,07					
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00					
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		561 348 618,84						
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	499 949 332,92		465 457 834,81					
	1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00					
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	(15 824,70)		13 324,14					
	1648	Autres établissements de crédit	51 416 110,62		38 134 661,53					
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		4 360 967,88						
	1651	Dépôts de garantie des locataires	4 239 928,34		4 087 009,72					
	1654	Redevances (location-cession)	120 353,52		112 337,52					
	1658	Autres dépôts	686,02		686,02					
		Emprunts et dettes financières diverses :		8 621 644,08						
	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	45 019,38		46 085,36					
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00					
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00					
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00					
	168 (sauf intérêts courus)	Autres emprunts et dettes assimilées	190 243,17		217 713,23					
	17 (sauf intérêts courus-18)	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00					
	519	Concours bancaires courants	3 548 461,48		0,00					
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	4 788 897,08		3 168 905,17					
	16883	Intérêts compensateurs	49 022,99		73 064,78					
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00					
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00					
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00					
	419	Clients créditeurs		3 822 528,64	3 636 137,68					
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	3 500 316,32		3 313 820,42					
	Autres 419	Autres	322 212,32		322 517,26					
		DETTES D'EXPLOITATION		8 140 384,87	7 453 861,55					
	401-4031-4031-4088 partiel	Fournisseurs	3 682 220,47		2 929 809,62					
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	858 796,58		520 744,13					
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 796 367,82		4 003 107,80					
		DETTES DIVERSES		13 923 027,21	13 525 930,88					
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			6 689 210,74					
	268-279	Fournisseurs d'immobilisations	2 629 345,19		0,00					
		versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00							
		Autres dettes :								
	4583	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00					
	451-454-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.	258 196,60		899 578,40					
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00					
	4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00					
	465-467-46 (sauf 461 et 4657)	Autres	11 035 485,42		5 936 241,74					
	REGUL.		Produits constatés d'avance		0,00	0,00				
		4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00				
4872		Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00					
4873		Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00					
			(III)	681 310 431,63	681 310 431,63	615 900 331,46				
477		Différences de conversion Passif	(IV)	0,00	0,00	0,00				
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	996 526 860,63	996 526 860,63	920 708 964,96					
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.									
	(1) Dont à plus d'un an.									
	(1) Dont à moins d'un an.									

BILAN ACTIF		2022		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	488	285	204
Baux		255	51	204
Autres		233	233	0
Immobilisations corporelles	Note 2	932 654	180 503	752 151
Terrains		177 728	0	177 728
Immeubles de rapport		752 304	179 609	572 695
Autres immobilisations corporelles		2 623	895	1 728
Immobilisations corporelles en cours		143 236	0	143 236
Terrains		109 491	0	109 491
Immeubles de rapport		24 935	0	24 935
Travaux d'amélioration		8 811	0	8 811
Acomptes terrains		0	0	0
Immobilisations financières	Note 3	51 190	0	51 190
Participations, parts sociales et créances		50 307	0	50 307
Prêts accédants		0	0	0
Autres prêts et divers		883	0	883
Total actif immobilisé	Note 4	1 127 569	180 788	946 781
Stocks et en cours	Note 5	13 477	0	13 477
Créances locataires et acquéreurs	Note 6	12 888	4 981	7 907
Subventions à recevoir	Note 7	9 032	0	9 032
Autres créances diverses	Note 8	11 110	116	10 994
Valeurs mobilières de placement		0	0	0
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	Note 9	8 335	0	8 335
Total actif circulant	Note 10	54 843	5 098	49 745
Comptes de régularisation actif		0	0	0
Total actif		1 182 412	185 886	996 527

CERTIFIÉ CONFORME

Sens le 20/10/2023
La directrice Générale
Virginie Leveau-Gente



BILAN PASSIF		2022	2021
		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Au 31 décembre 2022			
Capital	Note 1	22 498	19 998
Primes d'émission, de fusion et d'apport		141	141
Réserves et report à nouveau		226 341	221 353
Résultat de l'exercice		9 154	5 318
<i>Dont résultat résultant de l'activité SIEG (depuis 2021)</i>		<i>6 100</i>	<i>4 572</i>
Sous total situation nette		258 133	246 809
Subventions	Note 2	51 791	51 602
Amortissements dérogatoires et autres		0	0
Total capitaux propres	Note 3	309 925	298 411
Provisions pour gros entretien		1 286	1 761
Provisions pour risques et autres charges		4 006	4 628
Total provisions pour risques et charges	Note 4	5 292	6 389
Emprunts	Note 5	642 677	583 826
Intérêts courus non échus	Note 6	4 838	3 242
Concours bancaires courants		3 548	638
Dépôts et cautionnements reçus		4 361	4 200
Autres dettes	Note 7	25 886	24 635
Total dettes	Note 8	681 310	616 541
Comptes de régularisation passif		0	0
Total passif		996 527	921 340



COMPTE DE RESULTAT 2022

En milliers d'euros		2022	2022	2022	2021
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes			347	347	0
Loyers	Note 1		50 008	50 008	47 267
Récupération de charges locatives	Note 2	15 698		15 698	13 361
Prestations de services	Note 3		83	83	63
Chiffre d'Affaires		15 698	50 437	66 135	60 691
Autres produits et transferts de charges	Note 4	173	3 547	3 720	2 480
Achats stockés et variations de stocks	Note 5	0	(295)	(295)	0
Achats de fournitures et produits	Note 6	(6 019)	(189)	(6 209)	(5 420)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(6 346)	(1 542)	(7 888)	(7 166)
Gros entretien	Note 8	(149)	(3 976)	(4 124)	(5 044)
Autres services extérieurs	Note 9	(278)	(8 996)	(9 273)	(7 469)
Frais de personnel	Note 10	(1 269)	(5 246)	(6 515)	(6 148)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(1 838)	(5 478)	(7 315)	(6 499)
Dotations aux amortissements techniques		0	(20 264)	(20 264)	(18 649)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12	0	702	702	(445)
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13	0	(998)	(998)	(901)
Autres charges de gestion courante	Note 14	0	(39)	(39)	(52)
Résultat d'exploitation		(27)	7 662	7 635	5 381
Produits financiers nets			344	344	265
Intérêts des emprunts	Note 15		(8 020)	(8 020)	(5 584)
Dotations nettes aux provisions financières			0	0	0
Résultat financier		0	(7 676)	(7 676)	(5 319)
Marge sur cessions d'actifs			8 108	8 108	3 096
Pertes sur remplacements ou démolitions			(609)	(609)	(142)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			(107)	(107)	(188)
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			348	348	1 837
Reprises sur subventions			1 613	1 613	1 369
Autres charges et produits exceptionnels			(157)	(157)	(717)
Résultat exceptionnel	Note 16	0	9 196	9 196	5 255
Impôt sur les Sociétés	Note 17		0	0	2
Résultat net		(27)	9 182	9 154	5 318
Dont résultat relevant de l'activité SIEG (depuis 2021)				6 100	4 572



Réel 2022

3FS&M

TABEAU DE FINANCEMENT (en M€)	Réel 2021	Budget 2022	Prev. 2022	Extrap. 2022	Réel 2022	Réel 2022 / Réel 2021	Réel 2022 / Extrapo 2022
Autofinancement net	2,2	1,5	1,5	0,5	2,0	-0,2	1,5
Retraitement impact net des démolitions	-0,3	0,0	0,0	2,4	0,2	0,6	-2,1
Amortissement d'emprunts non locatifs	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
Remboursement anticipés d'emprunts (hors cessions et démolitions)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mouvement de BFR (hors subv) et dépôts de garantie des locataires	5,4	18,4	18,4	2,0	6,1	0,7	4,1
dont mouvement de BFR accession	-0,3	8,0	8,0	-0,9	2,1	2,4	3,0
dont mouvement de BFR locatif	5,7	10,4	10,4	2,9	4,0	-1,6	1,1
FLUX NETS GENERES PAR L'EXPLOITATION	7,1	19,9	19,9	4,9	8,4	1,3	3,5
Acquisitions et acomptes sur activité de promotion hors groupe	-88,6	-82,3	-82,3	-82,9	-101,6	-13,0	-18,7
Subventions promotion encaissées	1,9	2,5	2,5	0,1	1,7	-0,2	1,6
Mobilisation d'emprunts et reprise de CRD hors groupe	84,0	54,5	54,5	59,8	70,3	-13,8	10,5
Mouvements sur avances court terme	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FLUX LIES A L'ACTIVITE DE PROMOTION	-2,6	-26,3	-26,3	-23,0	-29,5	-27,0	-6,6
en % dépenses	3,0%	30,7%	30,7%	27,7%	29,1%	26,2%	1,4%
Travaux d'amélioration	-5,7	-4,9	-4,9	-6,3	-5,9	-0,2	0,5
Subventions amélioration encaissées	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mobilisation d'emprunts amélioration	-0,2	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,1	-0,1
FLUX LIES A L'ACTIVITE D'AMELIORATION	-5,9	-4,9	-4,9	-6,4	-6,0	-0,1	0,4
en % dépenses	104,0%	100,0%	100,0%	100,8%	102,5%	-1,5%	1,7%
Investissements administratifs et incorporels	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investissements financiers nets intra-groupe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investissements financiers nets externes	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Subventions sur immobilisations financières	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mobilisation d'emprunts sur invts administratifs	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
AUTRES FLUX D'INVESTISSEMENT	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FLUX NETS GENERES PAR LES INVESTISSEMENTS	-8,5	-30,2	-30,2	-29,4	-35,6	-27,0	-6,2
Coûts techniques et sociaux des démolitions	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Remboursements de CRD sur démolitions	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Subventions démolitions encaissées	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FLUX LIES AUX DEMOLITIONS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ventes d'actifs hors groupe aux locataires	2,6	10,3	10,3	12,4	13,3	10,7	0,9
Remboursements d'emprunts sur ventes aux locataires	0,0	-1,8	-1,8	-1,8	-1,4	-1,4	0,2
Ventes d'actifs hors groupe aux sociétés extérieures	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Reprise/cession de CRD suite à vente sociétés extérieures	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TVA sur ventes sociétés extérieures	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vente/acquisition d'actifs intra-groupe	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2
Reprise/cession de CRD intra-groupe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TVA sur ventes intra-groupe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FLUX LIES AUX VENTES D'ACTIFS	2,6	8,5	8,5	10,6	11,7	8,1	0,9
Augmentations de capital reçues	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	0,0	0,0
Dividendes versés	0,0	-0,4	-0,4	-0,3	-0,3	-0,3	0,0
Emissions nettes de titres de créances subordonnées	4,7	0,0	0,0	2,9	4,7	-0,1	1,8
Mouvements sur avances intragroupe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prêt Haut de Bilan Bonifié	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FLUX LIES AU CAPITAL	7,2	2,1	2,1	5,1	6,9	-0,4	1,8
AUTRES FLUX	9,8	10,6	10,6	15,9	18,5	8,7	2,6
VARIATION DE TRESORERIE	8,3	0,3	0,3	-8,6	-8,7	-17,0	-0,1
TRESORERIE EN FIN D'ANNEE PRECEDENTE	5,1	7,2	7,2	13,5	13,5	8,4	0,0
IMPACT VARIATIONS DE PERIMETRE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TRESORERIE FIN D'ANNEE	13,5	7,5	7,5	4,9	4,8	-8,7	-0,1
Total subventions encaissées	1,9	2,5	2,5	0,1	1,7	-0,2	1,6
Total emprunts mobilisés (hors groupe et avances CT)	83,8	54,5	54,5	59,8	70,2	-13,7	10,4
Nombres de logts *foyers*commerces (31/12)	9 221	9 311	9 311	9 497	9 357	136	-140
Tresorerie en K€/lot au 31/12	1,5	0,8	0,8	0,5	0,5	-1	0



(K€)

Réel 2021	Réel 2022
--------------	--------------

Autofinancement

Loyers quittancés	47 267	50 008
Autres produits locatifs	107	150
Pertes sur créances irrécouvrables	-901	-998
Ecarts sur charges récupérables	-498	-24
Produits locatifs nets	45 975	49 136
Frais de personnel de proximité NR	-1 606	-2 014
Charges externes de gestion locative NR	-4 408	-4 570
Etat des lieux nets	-1 509	-1 400
Entretien-réparations	-774	-991
Autres charges externes de gestion locative	-2 125	-2 180
Gros entretien locatif	-2 896	-2 136
Surcout travaux amiante	-274	-193
Charges brutes locatives	-9 184	-8 913
Marge brute locative	36 791	40 223
Impôts et taxes	-4 473	-4 656
Annuités d'emprunts	-21 200	-24 458
Intérêts des emprunts bruts	-5 537	-8 013
Intérêts compensateurs	-37	-24
Intérêts immobilisés	575	874
	-16 201	-17 295
Amortissement des emprunts locatifs		
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	0	0
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	179	604
Frais de personnel administratifs	-3 920	-4 178
Coûts administratifs et de structure	-3 864	-4 372
Charges externes administratives et de structure	-621	-645
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	-3 243	-3 727
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)	-75	-280
Autres charges et produits de gestion locative		9
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-739	-1 026
Produits financiers nets	218	336
Autres charges sur l'autofinancement	-33 874	-38 020
Autofinancement courant	2 917	2 202
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-717	-157
IS	2	0
Autofinancement net	2 202	2 045



Annexe aux comptes 2022 3F SEINE ET MARNE

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

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

Augmentation du capital social en numéraire de 3F SM en octobre 2022 de 2.5M€.

Versement d'une subvention de 4.6 M€ au titre du PIV production pour dépassement des objectifs d'agréments en 2021 et 2022 (95 agréments en 2021 et 60 en 2022).

Le patrimoine de 3F Seine & Marne atteint 9 357 lots à fin 2022, dont 169 commerces et 35 en accession sociale.

242 logements livrés en 2022, répartis sur 13 opérations, dont 23 en accession sociale.

Vente de 105 logements dont 52 lots cédés à l'ONV (Opérateur national de Vente). Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F S&M

pour une durée de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Les comptes de l'année 2022 ont été impactés par les mesures contenues dans la loi de finance 2019 publiée notamment :

Mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) sur le parc conventionné, mesure centrale de la Loi de finance 2018 qui a généré une baisse de -2 436 K€ en 2021 et de -2 573 K€ de loyers quittancés en 2022.

La mise en œuvre d'un mécanisme de péréquation de la RLS entre les bailleurs sociaux pour ne pas pénaliser ceux dont le parc compte de nombre ménages « APLisés ». La péréquation « annule » le montant de la RLS et chaque bailleur devant supporter in-fine une part du total de la RLS nationale, au prorata de ses loyers. Dans le cadre du lissage de la RLS, la cotisation de base CGLLS intègre depuis le 01 janvier 2018, une modulation exceptionnelle. Cette modulation s'élève pour 2022 à une baisse de charge de -0.2 M€.

Démolition des 2 tours de Melun avec un impact sur les exercices 2022-2023 : fin des travaux prévue en sept 2023.

Évènements 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

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC N° 2022-05 du 07 octobre 2022 qui complète le règlement comptable spécifique aux organismes de logement social avec un « Chapitre 8 – Les opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire ». Ce règlement n° 2022-05

porte sur les opérations en BRS visées aux articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 du CCH qui décrivent des schémas dédiés à l'accession à la propriété de logements

1.2 Évolutions comptables de l'exercice 2022

Aucune évolution comptable en 2022

2.2 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

2.2.1 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 3 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 et 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.

- 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. À contrario, les dépenses de nature non immobilisables 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.

À 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
Étanchéité – Toiture Terrasse	15 ans
Ascenseur	15 ans
Électricité parties privatives	25 ans
Plomberie – Sanitaires Parties Privatives	25 ans
Sécurité et abords	15 ans
Aménagement des halls	15 ans

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

Pour les opérations de démolition dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète, des amortissements exceptionnels sont comptabilisés dès lors que la démolition revêt un caractère quasi-irréversible :

- présence de subventions sur l'opération concernée : 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 déterminées :

- 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 (à compter de 2016), 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 <10K€)	2 ans
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 fixe / vidéo	5 ans
Matériel de téléphonie mobile et tablette	3 ans
Aménagement informatiques	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 à la suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restants dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état. Des dépréciations sont constatées pour ramener le prix de revient à la valeur du prix de vente prévisionnel quand celle-ci est inférieure.

Créances locataires

Compte tenu des risques élevés de non-recouvrement des créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à 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 parkings et foyers :

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 :

Dépréciation des créances locataires

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	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	41%
Créances à partir de 12 mois	100%

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
- 19% pour les créances entre 3 et 5 mois
- 41% 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, à l'exception des programmes fiscalisés à l'IS, pour lesquels le stock de provisions de l'année précédente est totalement repris et la provision de l'année constatée pour sa totalité.

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.

2.3.2 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 écartée 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).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 50 000 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.

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.

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

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

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

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

Passage des tables de mortalité INSEE 17-19 à fin 2021 aux tables de mortalité INSEE 18-20 à fin 2022. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2021.

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

Intérêts compensateurs

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

2.3.3 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, d'autres 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.

2.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} 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 12 071 965.12 €.

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.



2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 75.2 M€ au 31 décembre 2022.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En M€	2022- 2021
Immobilisations incorporelles	0,0
Immobilisations corporelles	70,2
Immobilisations financières	0,1
Stocks et créances	10,7
disponibilités et portefeuille	-5,8
Comptes de régularisation	0,0
Total	75,2

Note 1. Immobilisations incorporelles

En M€	Valeur brute 31.12.21	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.22
Baux	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,2	-	-	-	0,2
Immo.Incorp	0,5	-	-	-	0,5

Note 2. Immobilisations corporelles

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

Eléments intégrés au prix de revient

En M€	2022	2021
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1,3	0,8
Intérêts d'emprunts en période de chantier	0,9	0,6
Total	2,1	1,4



Note 3. Immobilisations Financières

Ce poste est essentiellement constitué par des participations dans des filiales qui sont les suivantes :

Tableau des filiales et participations 3F Seine et Marne 2022

	Capital (a)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (a)	Quote part du capital détenue en (%)	Valeur comptable		Cautions et avals donnés par la société (a)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (a)	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos) (a)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice (a)
				Brute	Nette				
Immobilier Basse Seine									
138 boulevard de Strasbourg 76087 Le Havre Cedex	1 627	205 574	0,00%	30,00	30,00		88 400	22 143	
Immobilier Rhônes Alpes									
9 rue Anna Marly TSA 90002 69307 LYON Cedex 07	62 461	321 980	0,00%	1,52	1,52		117 139	27 999	
3F Centre Val de Loire									
7, rue Latham CS 93310 41033 BLOIS cedex	78 547	76 265	25,84%	20 304 011,28	20 304 011,28		66 036	5 851	109
Immobilier 3F Grand Est									
8 rue Adolphe Seyboth 67067 Strasbourg	151 469	34 013	19,81%	30 000 000,00	30 000 000,00		55 179	10 000	157
3F Résidences									
1 boulevard Hippolyte-Marquès 94200 Ivry-sur-Seine	71 403	63 118	0,00%	3 000,00	3 000,00		48 785	10 884	
S/Total Titres de Participation				50 307 042,80	50 307 042,80				
SLE de la Caisse d'épargne Ile de France Paris									
34/36 rue du Louvre 75001 Paris	246 589	397	0,62	15 256,00	15 256,00				
GIE HLM									
14 rue Lord Byron 75008 Paris	574	618	0,13	762,30	762,30				
S/Total Titres immobilisés				16 018,30	16 018,30				
TOTAL				50 323 061,10	50 323 061,10				

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En M€	Valeur brute 31.12.21	Acquisition, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions cémol. rempl.	Valeur brute 31.12.22
Baux	0,3				0,3
Autres	0,2				0,2
Immo.incorp	0,5				0,5
Terrains	168,2	11,5		2,0	177,7
Immeubles de rapport et autres immobilisations corporelles	717,3	43,2		5,5	754,9
Immo. corp.	885,5	54,7	-	7,5	932,7
Terrains	86,7	34,3	11,5		109,5
Immeubles de rapport & travaux	15,1	61,8	43,2		33,7
Acomptes terrains					
Immo. corp. en cours	101,8	96,1	54,7	-	143,2
Participations, parts sociales et créances	50,3				50,3
Prêts accéants et autres prêts divers	0,8	0,1			0,9
Immo. fin	51,1	0,1		-	51,2
Total	1 038,9	150,9	54,7	7,5	1 127,6

L. C. W.

Tableau de variation des amortissements

Amortissements					
En M€	Cumul amort. 31.12.21	dotations mode linéaire et ajustement (*)	dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.22
Baux	0,0	0,0			0,1
Autres	0,2	0,0			0,2
Immo. incorp.	0,3	0,0		-	0,3
Terrains					
Immeubles ce rapport	161,9	20,3	0,1	2,0	180,3
Autres immobilisations corporelles	0,2	0,0			0,2
Immo. corp.	162,1	20,3	20,3	2,0	180,5
Total	162,4	20,3	20,3	2,0	180,8

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.

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

Les immobilisations entre 2021 et 2022 ne progressent pas au titre des acquisitions, des LASM sur opérations, des provisions ainsi que des frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés.

Note 5. Stocks et en-cours

Il s'agit de 6 opérations de PSLA pour 13,4 M€ de dépenses (Claye Souilly, Champs/Marne, Cesson, Villeparisis et Serris).

Immeuble achevé en 2022 :

CLAYE SOUILLY (B168L Tr1) et VILLEPARISIS (B224I) représentant 23 logements en PSLA. 2 logements ont fait l'objet d'un acte de levée d'option (B133X livré en 2021).

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

La provision 2022 a été calculée conformément aux nouvelles règles et méthodes comptables applicable déjà décrites.

Ce poste se décompose comme suit :

Créances locataires

En M€	Brut	dépréc.	Net
Solces locataires exigibles	6,7	0,8	5,9
Solces locataires douteux	4,2	4,2	0,0
Solces débiteurs de régularisation	2,0	0,0	2,0
Créances acquéreurs	0,0	0,0	0,0
Total	12,9	5,0	7,9

Note 7. Subventions à recevoir

Le total des subventions à recevoir s'élève à 9 M€ contre 8.9 M€ en 2021.

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 0.4 M€.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

Autres créances diverses

En M€	2022	2021
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	0,8	1,4
TVA et Etat	4,9	1,5
Opérations avec le groupe pool	0,0	0,0
débiteurs divers	4,0	3,1
Créances sur cession d'immobilisations	1,1	1,8
Total	10,8	7,8

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

disponibilité et comptes rémunérés

En M€	2022	2021
Livret A	3,4	10,5
Comptes à terme	0,0	
Chèques à encaisser	0,0	0,0
disponible	5,0	3,6
Total	8,3	14,1

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices. Les banques créditrices



étant quant à elles présentées au passif pour 3,5 M€.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

degré de liquidité de l'actif circulant

Brut en M€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	13,5	0,0	13,5
Créances locataires et acquéreurs	12,9	8,7	4,2
Subventions à recevoir	9,0	0,0	9,0
Autres créances diverses	11,1	11,1	0,0
disponibilités et comptes rémunérés	8,3	8,3	0,0
Total actif circulant	54,8	28,1	26,7

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 75.2 M€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En M€	2022-2021
Capital et primes	2,5
Réserves et résultat	8,8
Sous total situation nette	11,3
Subventions	0,2
Total Capitaux propres	11,5
Provisions pour risques et charges	-1,1
Emprunts et ICNE	60,4
Banques créditrices	2,9
Autres dettes	1,4
Total dettes	64,8
Comptes de régularisations	0,0
Total Passif	75,2

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2022, le capital social, entièrement libéré, représentait 1 499 838 actions de 15 euros chacune, soit un montant de 22 497 570€.

Note 2. Subventions

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

Subventions

En M€	2022	2021
Subventions Etat et collectivités	36,7	37,4
Subventions 1%	14	13
Subventions autres	0,8	0,8
Total	51,8	51,6

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

Variation des capitaux propres

en M€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.21	298,4	13,6	5,1
Augmentations de capital	2,5		2,5
Affectation à la réserve légale	0,2	0,2	
Affectation à la réserve de prévoyance	-	-	
Affectation du résultat : report à nouveau	0,0	0,0	
Autres réserves (dont réserve des P.V. nettes de cessions immobilières)	4,7	4,7	
Résultat 2021	-	5,3	5,3
Résultat 2022	9,2	9,2	
Variation des subventions nettes	0,2	0,2	
Capitaux propres au 31.12.22	309,9	22,6	7,6

Le résultat de l'exercice 2022 a été affecté comme suit :

Affectation du résultat de l'année précédente

en M€	Résultat net et report à nouveau 2022
Réserve légale	0,2
Réserves réglementaires et générales	4,7
Report à nouveau	0,0
Dividendes	0,3
Résultat net	5,3

Des dividendes ont été distribués en 2022 pour 330 K€.

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2022 :



Provisions pour risques et charges				
en M€	Montant 31.12.2021	Dotation de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022	Montant 31.12.22
Gros Entretien	1,8	1,3	1,8	1,3
Provision pour gros entretien	1,8	1,3	1,8	1,3
Provision retraite	1,6		0,3	1,3
Médaille du travail + Garantie Passif	0,0		0,0	0,0
Litiges	0,1		0,1	0,0
Contentieux personnel	0,0			0,0
Provision travaux sur foyers	0,0			0,0
Cltx et construction multirisque	2,9		0,3	2,6
Provision pour risques et autres charges	4,6	0,0	0,6	0,0
Total	6,4	1,3	2,4	5,3

Provision pour gros entretien

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

en M€	2022	2021
Provision au titre de 2022	0,5	1,0
Provision au titre de 2023	0,7	0,6
Provision au titre de 2024	0,1	0,1
Provision au titre de 2025	0,0	0,0
Provision gros entretien	1,3	1,8

Le montant net de la provision pour gros entretien est de 0.1 M€ contre 0.1 M€ en 2021.

Il n'y a pas de dépenses prévues sur 2022 pour les opérations éligibles et d'un montant excédant 50 K€.

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 travaux sur foyers

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Aucune provision pour 2022

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Emprunts

en M€	2022	2021
Emprunts obligataires	0,0	0,0
Participation à l'effort de construction	91,1	79,0
CDC	499,9	465,5
CFF	18,5	20,3
Autres banques	32,9	18,9
Emprunts et dettes divers	0,2	0,3
Total	642,7	583,8

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

Par type de taux

en M€	2022	%
Fixe	69,3	11%
Révisable - indices Livret A ou LEP	563,1	88%
Révisable - indice inflation	10,3	2%
Révisable - autres indices		0%
Sous-total révisable	573,4	89%
Structuré		0%
Total	642,7	100%

Par nature

Total	Locatif	Accession
642,7	625,3	17,4

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en M€	2022	2021
Intérêts courus non échus hors IC	4,8	3,2
Intérêts compensateurs	0,0	0,1
Total Intérêts courus non échus	4,8	3,2

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :



Autres dettes

en M€	2022	2021
Locataires et acquéreurs	3,8	3,7
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	7,0	10,1
Personnel	1,2	1,9
Sécurité sociale et org.	2,3	1,1
Etat et collectivités publiques	0,3	0,2
Sous-total dettes fiscales	3,8	4,0
Créditeurs divers	11,3	6,8
Total Autres dettes	25,9	24,6

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

Ventilation des dettes par échéances				
en M€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	583,8	20,9	97,4	465,5
Intérêts courus non échus	3,2	3,2	0,0	-
Concours bancaires courants	0,6	0,6	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	4,2	-	0,1	4,1
Autres dettes	24,6	24,6	-	-
Total	616,5	49,3	97,6	469,6

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

Loyers

En M€	2022	2021
Logements	48,7	46,1
RLS	- 2,6	2,4
Logements en PSLA	0,1	0,1
Garages, parkings et autres	2,9	2,8
Commerces	0,6	0,4
Foyers	-	-
Supplément de loyer	0,3	0,3
Total	50,0	47,3

La progression des loyers est de + 5,63 %, principalement due à la mise en service de nouveaux immeubles en 2022, et de la revalorisation des loyers de 0.63%. À noter la mise en place du RLS en 2018, impacte les loyers à hauteur de - 2,6 M€ en 2022.

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 perte constatée dans les comptes 2022 suite aux régularisations effectuées en 2022 au titre des périodes de régularisation 2021 et antérieures s'élève à 0,2 M€.

Note 3. Prestations de services et activités annexes

Ce poste est essentiellement constitué de la refacturation aux copropriétés et location antennes téléphoniques.

Autres produits

En M€	2022	2021
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	0,1	0,1
Pool	-	-
Refacturation copropriété	0,0	0,0
Autres produits	- 0,0	0,0
Total	0,1	0,1

Note 4. Autres produits et transferts de charges

Autres produits et transfert de charges

en M€	2022	2021
Produits gestion courants	0,0	0,0
Produits quittancés	0,0	0,0
Transferts frais de ventes	1,0	0,8
Intérêts immobilisables	0,9	0,6
Frais de maîtrise d'ouvrage	1,3	0,8
Subventions d'exploitation	0,2	0,2
Indemnités d'inoccupation réservataires	0,0	0,0
Divers	0,4	0,1
Total	3,7	2,6

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires augmentent de +0.2 M€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 0,9 M€, 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 2012, les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistantes sont intégrées au périmètre de calcul. Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 1.3 M€ en 2022 contre 0.8 M€ en 2021.

Note 5. Achats stockés et variations de stocks

Ces charges concernent les opérations en accession.

Achats stockés et variations de stocks

en M€	2022	2021
Production stockée	4,5	1,5
Travaux stockés	-4,8	-1,5
Total	-0,3	0,0

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

Achats et fournitures récupérables

en M€	2022	2021
Electricité	1,1	1,2
Eau	4,1	3,2
Gaz	0,0	0,1
Chaleur	0,8	0,7
Carburants lubrifiants	0,0	0,0
Entretien et petits équipements	0,0	0,0
Total	6,0	5,2

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

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

Travaux récupérables relatifs à l'exploitation et à l'entretien récupérables

en M€	2022	2021
Hygiène sécurité	0,3	0,4
Espaces verts	0,5	0,5
Chauffage	2,4	2,0
Nettoyage	1,7	1,4
Gestion d'immeuble	0,0	0,0
Ascenseurs	0,3	0,2
Récupération individuelle du contrat confort	0,2	0,2
Multiservice récupérable	0,8	0,9
Travaux récupérables individuellement	0,0	0,0
Divers	0,0	0,0
Ent Rép cour	0,2	0,1
Total R	6,3	5,7

Note 8. Gros entretien

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

En M€	2022	2021
Travaux de gros entretien	1,7	2,5
Etats des lieux	1,7	1,8
Garanties totales	0,6	0,8
Total	4,1	5,0

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

Autres services extérieurs

en M€	2022	2021
Baux emphytéotiques	0,0	0,0
Prime d'assurance	0,7	0,6
Honoraires	1,4	1,1
Publicité et communication	0,1	0,1
Frais de mission et déplacements	0,2	0,2
Redevance	5,0	4,1
Locations mobilières	0,1	0,1
Frais postaux	0,1	0,1
Cotisations diverses	0,1	0,1
Cotisations CGLLS	1,0	0,7
Divers	0,2	0,2
Total non récupérable	9,0	7,2
Frais d'actes de contentieux récupérables	0,2	0,1
Refacturation frais de déménagement	0,10	0,08
Total non récupérable	0,3	0,2
Net	9,3	7,5

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :



Frais de personnel

En M€	2022	2021
Frais de personnel comptables	1,3	1,3
Récupération sur locataires	5,2	4,9
Frais de personnel NR comptables	6,5	6,1

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement des salariés et l'abondement Provisionnés à hauteur de 0.4 M€.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

Autres impôts taxes et versements assimilés

En M€	2022	2021
Taxes foncières	4,6	4,4
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	0,5	0,5
Part.formation prof. cont	0,2	0,0
Part.emp.effort const.	0,0	0,0
Autres impôts taxes	0,0	0,0
S. total autres taxes	0,0	0,1
Total Taxes NR	5,5	5,0
Taxes récupérables :	1,8	1,5
Total	7,3	6,5

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

Les mouvements se présentent ainsi :

Dotations et reprises de prov./dépréc. d'exploitation

En M€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	1,7	1,6
Autres	0,0	0,3
Gros entretien	1,3	1,8
S/total	3,0	3,7

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme Perdues s'élèvent à 0,9 M€ en 2022, comprenant Notamment les procédures de rétablissement Personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Le montant est essentiellement constitué de charges syndics.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en M€	2022	2021
Intérêts sur opérations locatives	8,0	5,5
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0,0	0,0
Intérêts sur autres opérations	0,0	0,1
Total	8,0	5,6

Note 15. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

Résultat exceptionnel

En M€	2022	2021
Marges sur ventes d'actif	8,1	3,1
Perte sur remplacement ou démolition	-0,6	-0,1
Amortissement exceptionnel	-0,1	-0,2
Dépréciations nettes	0,3	1,8
Reprises de subventions	1,6	1,4
Eléments exceptionnels	-0,2	-0,7
Total résultat exceptionnel	9,2	5,3

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

Marges sur cessions d'actifs

	2022	2021
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	7,0	3,6
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-1,2	-0,6
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	5,8	3,0
	6,0	0,2
Valeur nette des actifs cédés - autres	-3,7	-0,1
	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - autres	2,3	0,1
	8,1	3,1

Les ventes aux locataires de 105 logements (Contre 27 en 2021), dégagent une plus-value comptable nette des reprises de subventions de 8.1 M€ contre 3.1 M€ en 2021.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

Pertes sur remplacements ou démolitions			
En M€	2022	2021	
Pertes sur remplacements de composants	-0,6	-0,1	
VNC des immobilisations démolies	0,0	0,0	
Pertes sur remplacements ou démolitions	-0,6	-0,1	

Note 16. Impôt sur les sociétés

Le nombre des logements intermédiaires du point de vue fiscal au 1^{er} janvier 2022 est de 154 logements (90 en PLI et 64 en LLI). Leur part dans les logements sociaux de la société étant d'environ 1.68 %, ces derniers étant imposables à l'IS depuis le 01/01/2020.

Compte tenu de l'imputation du même montant de déficit reportable, la société n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2022. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 24.1 M€.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

Effectifs			
En équiv. temps plein	Effectif moyen		Effectif fin d'ann
Catégories	2022	2021	2022
Cadres	9	8,35	10
Employés, agents de maîtrise	45	44,57	46,2
Gardiens et employés d'immeubles	64	62,7	62
Total	119	115	118

L'effectif de fin d'année 2022 s'établit à 118 salariés en CDI. Ci-après, le détail par catégories, des effectifs moyens CDD et CDI et de fin d'année 2022 et 2021.

Note 2. Compte personnel de formation

Depuis le 1^{er} janvier 2015, un nouveau moyen d'accès à la formation est mis en place via le du 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 :

Engagements hors bilan			
En M€	2022	2021	
Engagements reçus	0,0	0,0	
Avals, cautions, garanties reçues	0,0	2,3	
Emprunts locatifs signés	36,8	39,4	
Ventes, contrats préliminaires	1,6	4,1	
Total	38,4	45,8	
Engagements donnés	0,0	0,0	
Solde avance de trésorerie Clam		0,0	
Avals, cautions, garanties données	0,0	0,0	
Compromis de vente	0,0	0,0	
Reste à payer sur marchés signés	60,3	30,3	
Total	60,3	30,3	

105 logements ont été cédés en 2022, 27 logements ont été cédés aux locataires en 2021, 58 logements ont été cédés aux locataires en 2020, 53 logements ont été cédés en 2019, 54 logements ont été cédés en 2018, 38 logements en 2017, 30 logements en 2016, 47 logements en 2015, 34 logements en 2014 et 2013, soit un total sur 10 ans de 480 logements.

Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F Seine et Marne sur une période de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

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

Le compte de résultat présente un bénéfice pour 2022 de 9 154 276,30€. Sur ce montant, 6 100 349,42€ relevant du SIEG. Le report à nouveau de 2021 s'élève à 1 383,04€.

Il est proposé à l'Assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Affectation du résultat		Dont activité relevant du SIEG depuis 2021
Résultat 2022	9 154 276,30	6 100 349,42
Report à nouveau 2021	1 383,04	1 112,05
Affectation à proposer	9 155 659,34	6 101 461,47
Réserve sur cessions immobilières	6 579 149,42	4 263 005,91
Option 2% de distribution	306 773,97	204 401,27
Réserve légale (10% du capital)	249 999,00	166 572,52
Réserve de prévoyance	2 010 000,00	1 459 300,50
Report à nouveau	9 736,95	8 181,27

- dotation à la réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG pour 4 263 005,91€.

- dotation à la réserve sur cessions immobilières relevant des activités Hors SIEG pour 2 316 143,51€.

- distribution de dividendes 306 773,97€ (soit 204 401,27€ SIEG et 102 372,70€ Hors SIEG), correspondant à 2% du nominal. Le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,204 €,

- dotation à la réserve légale relevant des activités SIEG pour 166 572,52€

- dotation à la réserve légale relevant des activités Hors SIEG pour 83 426,48€

- dotation à la réserve de prévoyance relevant des activités SIEG 1 459 300,50€,

- dotation à la réserve de prévoyance relevant des activités Hors SIEG 550 699,50€,

- report à nouveau de 9 736,95€ (8 181,27€ en SIEG, et 1 555,68€ en hors SIEG).

Il est rappelé ci-dessous le principe du calcul des dividendes :

Pour les ESH, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (Taux du Livret A + 3.50%), mais capés à hauteur de 15% de

l'autofinancement net HLM. Lorsque celui-ci est négatif, aucune distribution de dividende ne peut être appliquée.

Note 7. Autofinancement

en M€	2020	2021	2022	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	17,3	18,4	19,4	
Variation intérêts compensateurs	0,0	0,0	0,0	
Remboursement d'emprunts locatifs	-16,2	-16,2	-17,3	
Autofinancement net HLM ELARGI	1,1	2,2	2,1	
Total des produits financiers (comptes 7)	0,2	0,3	0,4	
Total des produits d'activité (comptes 7)	56,8	60,7	66,1	
Charges récupérées (comptes 703)	-12,3	-13,4	15,9	
Dénominateur du ratio d'autofinancement	44,7	47,6	82,4	
Ratio d'autofinancement net HLM (%)	2,5%	4,6%	2,5%	3,2%

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices

RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Situation financière en fin d'année								
Capital social	12 327 600	12 327 600	12 327 600	12 327 600	14 927 595	17 491 590	19 999 590	22 497 590
Nombre d'actions émises	821 840	821 840	821 840	821 840	995 173	1 165 505	1 330 172	1 499 172
Nombre d'obligations convertibles en actions								
Résultat global des opérations effectives								
Chiffre d'affaires (incluant les ventes)	45 279 630	46 559 520	52 140 740	53 990 002	55 149 689	56 861 269	60 591 467	66 135 115
Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions	21 342 857	23 661 711	23 166 401	24 051 862	22 463 549	22 195 262	21 372 517	26 855 427
Impôts sur les bénéfices	3 797	7 397	7 397	0	0	0	0	-1 550
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	11 538 701	13 000 431	10 714 891	9 933 185	3 463 332	6 008 803	5 318 146	9 154 276
Montant des bénéfices distribués	245 552	245 552	215 733	277 371	260 253	224 927	330 347	305 117
Résultat des opérations réduits à une seule action								
Bénéfice après impôts mais avant amortissements, provisions	25,97	25,38	26,19	30,29	22,57	19,03	16,03	17,91
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	14,04	12,17	13,04	12,89	3,43	5,92	3,99	6,11
Dividende versé à chaque action	0,30	0,30	0,26	0,34	0,26	0,19	0,25	0,20
Personnel (effectif moyen)	92,3	93,3	103,9	106,0	110,0	112,3	115,02	118,21
Montant de la masse salariale	2 825 685	3 229 667	3 616 297	3 773 829	3 894 224	4 141 901	4 336 511	4 615 718
Montant des sommes versées au titre des participations salariés	1 459 404	1 498 883	1 688 227	1 745 187	1 851 437	1 785 878	1 809 474	1 830 114

Note 9. Société Consolidante

Les comptes de la société 3F Seine et Marne sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F qui détient 88,07% du capital.

Notre société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

CERTIFIÉ CONFORME

le 20/10/2023





**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ANNUELLE
DU 23 JUIN 2023**

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL PORTANT SUR
L'APPROBATION DES COMPTES ET L'AFFECTATION DE RESLUTAT**

A TITRE ORDINAIRE

CINQUIEME RESOLUTION - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes, approuve :

- . les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de **9 154 276,30 €**.
- . ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

M. Benjamin CENSE, Commissaire aux comptes, représentant le Cabinet RSM France certifie que les comptes annuels révèlent une image fidèle des résultats des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière du patrimoine de la société.

Certification sans réserve des comptes après notre rapport

Observation cette année par rapport au changement de format des comptes (un décret de décembre 2022 vise à changer la présentation des comptes). Les comptes sont présentés sous l'ancien format 2021 du fait d'une actualisation différée du logiciel par les éditeurs. Cela ne remet pas en cause notre certification mais ce point mérite d'être souligné.

L'assemblée générale **donne quitus sans réserve** aux administrateurs de l'accomplissement de leur mandat au titre dudit exercice.

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité
par 11 069 457 voix pour et 0 voix contre.**

SIXIEME RESOLUTION - AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2022

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à **9 154 276,30 €**, sur ce montant 6 100 349,42 € relevant du SIEG et le report à nouveau de 2021 s'élève à **1 383,04 €**, soit un solde de **9 155 659,34 €** comme suit :

- Dotation à la réserve sur cessions immobilières de 6 579 149,42 € :
Dont SIEG pour 4 263 004,91 €.
Dont Hors SIEG pour 2 316 143,51 €.
- Dotation à la réserve de prévoyance de 2 010 000 € :
Dont SIEG pour 1 459 300,50 €.
Dont Hors SIEG pour 550 699,50 €.
- Dotation à la réserve légale de 249 999,00 €
Dont SIEG pour 166 572,52 €.
Dont Hors SIEG pour 83 426,48 €.
- Distribution de dividendes de 306 773,97 € (Soit 204 401,27€ SIEG et 102 372,70€ Hors SIEG), correspondant à 1,366% du nominal, le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,205€.
- Report à nouveau de 9 736,95 €.
Dont SIEG pour 7 069,22 €.
Dont Hors SIEG pour 2 667,73 €.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3.2° du code général des impôts en cas d'option expresse et irrévocable pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Le dividende sera mis en paiement à l'issue de l'assemblée, au seul profit des actionnaires détenteurs à la date de ce jour d'actions de la société, et sous réserve pour les personnes physiques domiciliées en France :

- De la déduction des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2 % pour les dividendes distribués à partir du 1^{er} janvier 2018.
- Du prélèvement à la source, mentionné à l'article 117 quater du code général des impôts, à titre d'acompte d'impôt déductible du montant de l'impôt sur le revenu, au taux fixé de 12,8 % à compter du 1^{er} janvier 2018, sauf dispense pour certains contribuables.

Les dividendes nets d'un montant global inférieur à 1 € par bénéficiaire, seront inscrits à son crédit dans les comptes de la société, mais ne lui seront payés que lorsqu'ils atteindront au moins cette somme.

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	11 €	0	330 346 €	0,2 €
Exercice 2020	11 €	0	224 883 €	0,2 €
Exercice 2019	11 €	0	260 253 €	0,3 €

* 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

*Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité
par 11 069 457 voix pour et 0 voix contre.*

3F Seine et Marne

Siège social : 32 Cours du Danube - 77006 Serris
Société anonyme au capital de 22 497 570 euros

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

CERTIFIÉ CONFORME

Donné le 20/10/2023
La Directrice Générale
Virginie LEONEUX-GENET





RSM Paris

26, rue Cambacérés

75 008 Paris

France

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

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

3F Seine et Marne

Siège social : 32 Cours du Danube - 77006 Serris

Société anonyme au capital de 22 497 570 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société 3F Seine et Marne,

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 Seine et Marne 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 1 « Principes, règles et méthode 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.

Provision pour dépréciation créances locataires

Le paragraphe « Créances locataires » de l'annexe relative aux dépréciations pour créances douteuses précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution.

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 indemnités de départ à la retraite

Le paragraphe « Provision pour indemnités de départ à la retraite » de l'annexe 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.

Provision pour gros entretien

Le paragraphe « Provision pour Gros Entretien » de l'annexe 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.

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 qui appellent de notre part l'observation suivante :

Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les créances locataires à usage d'habitation privée, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire, conformément à la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de Direction juridique et fiscale de l'USH

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 16 juin 2023

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Signé électroniquement le 16/06/2023 par
Helene Kermorgant

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Kermorgant'.

Hélène KERMORGANT

Associée

BILAN ACTIF				2022	2 021
Au 31 décembre 2022			Brut	Amortissements	Net
				Dépréciations	
			En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles	<i>Note 1</i>		488	285	204
Baux			255	51	204
Autres			233	233	0
Immobilisations corporelles	<i>Note 2</i>		932 654	180 503	752 151
Terrains			177 728	0	177 728
Immeubles de rapport			752 304	179 609	572 695
Autres immobilisations corporelles			2 623	895	1 728
Immobilisations corporelles en cours			143 236	0	143 236
Terrains			109 491	0	109 491
Immeubles de rapport			24 935	0	24 935
Travaux d'amélioration			8 811	0	8 811
Acomptes terrains			0	0	0
Immobilisations financières	<i>Note 3</i>		51 190	0	51 190
Participations, parts sociales et créances			50 307	0	50 307
Prêts accédants			0	0	0
Autres prêts et divers			883	0	883
Total actif immobilisé	<i>Note 4</i>		1 127 569	180 788	946 781
Stocks et en cours	<i>Note 5</i>		13 477	0	13 477
Créances locataires et acquéreurs	<i>Note 6</i>		12 888	4 981	7 907
Subventions à recevoir	<i>Note 7</i>		9 032	0	9 032
Autres créances diverses	<i>Note 8</i>		11 110	116	10 994
Valeurs mobilières de placement			0	0	0
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	<i>Note 9</i>		8 335	0	8 335
Total actif circulant	<i>Note 10</i>		54 843	5 098	49 745
Comptes de régularisation actif			0	0	0
Total actif			1 182 412	185 886	996 527

BILAN PASSIF		2022	2021
		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Au 31 décembre 2022			
Capital	Note 1	22 498	19 998
Primes d'émission, de fusion et d'apport		141	141
Réserves et report à nouveau		226 341	221 353
Résultat de l'exercice		9 154	5 318
<i>Dont résultat résultant de l'activité SIEG (depuis 2021)</i>		<i>6 100</i>	<i>4 572</i>
Sous total situation nette		258 133	246 809
Subventions	Note 2	51 791	51 602
Amortissements dérogatoires et autres		0	0
Total capitaux propres	Note 3	309 925	298 411
Provisions pour gros entretien		1 286	1 761
Provisions pour risques et autres charges		4 006	4 628
Total provisions pour risques et charges	Note 4	5 292	6 389
Emprunts	Note 5	642 677	583 826
Intérêts courus non échus	Note 6	4 838	3 242
Concours bancaires courants		3 548	638
Dépôts et cautionnements reçus		4 361	4 200
Autres dettes	Note 7	25 886	24 635
Total dettes	Note 8	681 310	616 541
Comptes de régularisation passif		0	0
Total passif		996 527	921 340

COMPTE DE RESULTAT 2022

En milliers d'euros		2022	2022	2022	2021
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes			347	347	0
Loyers	Note 1		50 008	50 008	47 267
Récupération de charges locatives	Note 2	15 698		15 698	13 361
Prestations de services	Note 3		83	83	63
Chiffre d'Affaires		15 698	50 437	66 135	60 691
Autres produits et transferts de charges	Note 4	173	3 547	3 720	2 480
Achats stockés et variations de stocks	Note 5	0	(295)	(295)	0
Achats de fournitures et produits	Note 6	(6 019)	(189)	(6 209)	(5 420)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(6 346)	(1 542)	(7 888)	(7 166)
Gros entretien	Note 8	(149)	(3 976)	(4 124)	(5 044)
Autres services extérieurs	Note 9	(278)	(8 996)	(9 273)	(7 469)
Frais de personnel	Note 10	(1 269)	(5 246)	(6 515)	(6 148)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(1 838)	(5 478)	(7 315)	(6 499)
Dotations aux amortissements techniques		0	(20 264)	(20 264)	(18 649)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12	0	702	702	(445)
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13	0	(998)	(998)	(901)
Autres charges de gestion courante	Note 14	0	(39)	(39)	(52)
Résultat d'exploitation		(27)	7 662	7 635	5 381
Produits financiers nets			344	344	265
Intérêts des emprunts	Note 15		(8 020)	(8 020)	(5 584)
Dotations nettes aux provisions financières			0	0	0
Résultat financier		0	(7 676)	(7 676)	(5 319)
Marge sur cessions d'actifs			8 108	8 108	3 096
Pertes sur remplacements ou démolitions			(609)	(609)	(142)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			(107)	(107)	(188)
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			348	348	1 837
Reprises sur subventions			1 613	1 613	1 369
Autres charges et produits exceptionnels			(157)	(157)	(717)
Résultat exceptionnel	Note 16	0	9 196	9 196	5 255
Impôt sur les Sociétés	Note 17		0	0	2
Résultat net		(27)	9 182	9 154	5 318
Dont résultat relevant de l'activité SIEG (depuis 2021)				6 100	4 572

Annexe aux comptes 2022 3F SEINE ET MARNE

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

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

Augmentation du capital social en numéraire de 3F SM en octobre 2022 de 2.5M€.

Versement d'une subvention de 4.6 M€ au titre du PIV production pour dépassement des objectifs d'agréments en 2021 et 2022 (95 agréments en 2021 et 60 en 2022).

Le patrimoine de 3F Seine & Marne atteint 9 357 lots à fin 2022, dont 169 commerces et 35 en accession sociale.

242 logements livrés en 2022, répartis sur 13 opérations, dont 23 en accession sociale.

Vente de 105 logements dont 52 lots cédés à l'ONV (Opérateur national de Vente). Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F S&M

pour une durée de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Les comptes de l'année 2022 ont été impactés par les mesures contenues dans la loi de finance 2019 publiée notamment :

Mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) sur le parc conventionné, mesure centrale de la Loi de finance 2018 qui a généré une baisse de -2 436 K€ en 2021 et de -2 573 K€ de loyers quittancés en 2022.

La mise en œuvre d'un mécanisme de péréquation de la RLS entre les bailleurs sociaux pour ne pas pénaliser ceux dont le parc compte de nombre ménages « APLisés ». La péréquation « annule » le montant de la RLS et chaque bailleur devant supporter in-fine une part du total de la RLS nationale, au prorata de ses loyers. Dans le cadre du lissage de la RLS, la cotisation de base CGLLS intègre depuis le 01 janvier 2018, une modulation exceptionnelle. Cette modulation s'élève pour 2022 à une baisse de charge de -0.2 M€.

Démolition des 2 tours de Melun avec un impact sur les exercices 2022-2023 : fin des travaux prévue en sept 2023.

Évènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'arrêt 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'arrête au 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

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC N° 2022-05 du 07 octobre 2022 qui complète le règlement comptable spécifique aux organismes de logement social avec un « Chapitre 8 – Les opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire ». Ce règlement n° 2022-05

porte sur les opérations en BRS visées aux articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 du CCH qui décrivent des schémas dédiés à l'accession à la propriété de logements

1.2 Evolutions comptables de l'exercice 2022

Aucune évolution comptable en 2022

2.2 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

2.2.1 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 3 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 et 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.

- 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. À contrario, les dépenses de nature non immobilisables 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.

À 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
Electricité 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 (à compter de 2016), 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 <10K€)	2 ans
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 fixe / vidéo	5 ans
Matériel de téléphonie mobile et tablette	3 ans
Aménagement informatiques	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 à la suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restants dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état. Des dépréciations sont constatées pour ramener le prix de revient à la valeur du prix de vente prévisionnel quand celle-ci est inférieure.

Créances locataires

Compte tenu des risques élevés de non-recouvrement des créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à 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 parkings et foyers :

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 :

Dépréciation des créances locataires

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	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	41%
Créances à partir de 12 mois	100%

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
- 19% pour les créances entre 3 et 5 mois
- 41% 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, à l'exception des programmes fiscalisés à l'IS, pour lesquels le stock de provisions de l'année précédente est totalement repris et la provision de l'année constatée pour sa totalité.

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.

2.3.2 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).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 50 000 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.

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.

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

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

La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture. La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécient par âge sur une moyenne de 4 ans. L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2022 précédant la clôture, soit un taux de 3,68% en 2022.

Passage des tables de mortalité INSEE 17-19 à fin 2021 aux tables de mortalité INSEE 18-20 à fin 2022. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2021.

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

Intérêts compensateurs

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

2.3.3 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, d'autres 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.

2.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2021, les organismes d'HLM

enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. ».

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 12 071 965.12 €.

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.

2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 75.2 M€ au 31 décembre 2022.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En M€	2022- 2021
Immobilisations incorporelles	0,0
Immobilisations corporelles	70,2
Immobilisations financières	0,1
Stocks et créances	10,7
disponibilités et portefeuille	-5,8
Comptes de régularisation	0,0
Total	75,2

Note 1. Immobilisations incorporelles

En M€	Valeur brute 31.12.21	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.22
Baux	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,2	-	-	-	0,2
Immo.incorp	0,5	-	-	-	0,5

Note 2. Immobilisations corporelles

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

Eléments intégrés au prix de revient

En M€	2022	2021
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1,3	0,8
Intérêts d'emprunts en période de chantier	0,9	0,6
Total	2,1	1,4

Note 3. Immobilisations Financières

Ce poste est essentiellement constitué par des participations dans des filiales qui sont les suivantes :

Tableau des filiales et participations 3F Seine et Marne 2022

	Capital (a)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (a)	Quote part du capital détenue en (%)	Valeur comptable		Cautions et avals donnés par la société (a)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice éconlé (a)	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos) (a)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice (a)
				Brute	Nette				
Immobilier Basse Seine									
138 boulevard de Strasbourg 76087 Le Havre Cedex	1 627	205 574	0,00%	30,00	30,00		88 400	22 143	
Immobilier Rhône Alpes									
9 rue Anna Marly TSA 90002 69307 LYON Cedex 07	62 461	321 980	0,00%	1,52	1,52		117 139	27 999	
3F Centre Val de Loire									
7, rue Latham CS 93310 41033 BLOIS cedex	78 547	76 265	25,84%	20 304 011,28	20 304 011,28		66 036	5 851	109
Immobilier 3F Grand Est									
8 rue Adolphe Seyboth 67067 Strasbourg	151 469	34 013	19,81%	30 000 000,00	30 000 000,00		55 179	10 000	157
3F Résidences									
1 boulevard Hippolyte-Marqués 94200 Ivry-sur-Seine	71 403	63 118	0,00%	3 000,00	3 000,00		48 788	10 884	
S/Total Titres de Participation				50 307 042,80	50 307 042,80				
SLE de la Caisse d'épargne Ile de France Paris									
34/36 rue du Louvre 75001 Paris	246 589	397	0,62	15 256,00	15 256,00				
GIE HLM									
14 rue Lord Byron 75008 Paris	574	618	0,13	762,30	762,30				
S/Total Titres immobilisés				16 018,30	16 018,30				
TOTAL				50 323 061,10	50 323 061,10				

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En M€	Valeur brute 31.12.21	Acquisition, apports et postes à postes (+)	Autres et postes à postes (-)	Cessions cémol. rempl.	Valeur brute 31.12.22
Baux	0,3				0,3
Autres	0,2				0,2
Immo.incorp	0,5				0,5
Terrains	168,2	11,5		2,0	177,7
Immeubles de rapport et autres immobilisations corporelles	717,3	43,2		5,5	764,9
Immo. corp.	885,5	54,7	-	7,5	932,7
Terrains	86,7	34,3	11,5		109,5
Immeubles de rapport & travaux	15,1	61,8	43,2		33,7
Acomptes terrains	-				-
Immo. corp. en cours	101,8	96,1	54,7	-	143,2
Participations, parts sociales et créances	50,3				50,3
Prêts accédants et autres prêts divers	0,8	0,1			0,9
Immo. fin	51,1	0,1		-	51,2
Total	1 038,9	150,9	54,7	7,5	1 127,6

Tableau de variation des amortissements

Amortissements					
En M€	Cumul amort. 31.12.21	dotations mode linéaire et ajustement (*)	dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.22
Baux	0,0	0,0			0,1
Autres	0,2	0,0			0,2
Immo. incorp.	0,3	0,0		-	0,3
Terrains					
Immeubles ce rapport	161,9	20,3	0,1	2,0	180,3
Autres immobilisations corporelles	0,2	0,0			0,2
Immo. corp.	162,1	20,3	20,3	2,0	180,5
Total	162,4	20,3	20,3	2,0	180,8

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.

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

Les immobilisations entre 2021 et 2022 ne progressent pas au titre des acquisitions, des LASM sur opérations, des provisions ainsi que des frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés.

Note 5. Stocks et en-cours

Il s'agit de 6 opérations de PSLA pour 13,4 M€ de dépenses (Claye Souilly, Champs/Marne, Cesson, Villeparisis et Serris).

Immeuble achevé en 2022 :

CLAYE SOUILLY (B168L Tr1) et VILLEPARISIS (B224I) représentant 23 logements en PSLA. 2 logements ont fait l'objet d'un acte de levée d'option (B133X livré en 2021).

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

La provision 2022 a été calculée conformément aux nouvelles règles et méthodes comptables applicable déjà décrites.

Ce poste se décompose comme suit :

Créances locataires

En M€	Brut	dépréc.	Net
Solces locataires exigibles	6,7	0,8	5,9
Solces locataires douteux	4,2	4,2	0,0
Solces débiteurs de régularisation	2,0	0,0	2,0
Créances acquéreurs	0,0	0,0	0,0
Total	12,9	5,0	7,9

Note 7. Subventions à recevoir

Le total des subventions à recevoir s'élève à 9 M€ contre 8.9 M€ en 2021.

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 0.4 M€.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

Autres créances diverses

En M€	2022	2021
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	0,8	1,4
TVA et Etat	4,9	1,5
Opérations avec le groupe pool	0,0	0,0
débiteurs divers	4,0	3,1
Créances sur cession d'immobilisations	1,1	1,8
Total	10,8	7,8

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

disponibilité et comptes rémunérés

En M€	2022	2021
Livret A	3,4	10,5
Comptes à terme	0,0	
Chèques à encaisser disponible	0,0	0,0
	5,0	3,6
Total	8,3	14,1

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices. Les banques créditrices

étant quant à elles présentées au passif pour 3,5 M€.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

degré de liquidité de l'actif circulant

Brut en M€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	13,5	0,0	13,5
Créances locataires et acquéreurs	12,9	8,7	4,2
Subventions à recevoir	9,0	0,0	9,0
Autres créances diverses	11,1	11,1	0,0
disponibilités et comptes rémunérés	8,3	8,3	0,0
Total actif circulant	54,8	28,1	26,7

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 75.2 M€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En M€	2022-2021
Capital et primes	2,5
Réserves et résultat	8,8
Sous total situation nette	11,3
Subventions	0,2
Total Capitaux propres	11,5
Provisions pour risques et charges	-1,1
Emprunts et ICNE	60,4
Banques créditrices	2,9
Autres dettes	1,4
Total dettes	64,8
Comptes de régularisations	0,0
Total Passif	75,2

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2022, le capital social, entièrement libéré, représentait 1 499 838 actions de 15 euros chacune, soit un montant de 22 497 570€.

Note 2. Subventions

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

Subventions

En M€	2022	2021
Subventions Etat et collectivités	36,7	37,4
Subventions 1%	14	13
Subventions autres	0,8	0,8
Total	51,8	51,6

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

Variation des capitaux propres

en M€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.21	298,4	13,6	5,1
Augmentations de capital	2,5		2,5
Affectation à la réserve légale	0,2	0,2	
Affectation à la réserve de prévoyance	-	-	-
Affectation du résultat : report à nouveau	0,0	0,0	
Autres réserves (dont réserve des P.V. nettes de cessions immobilières)	4,7	4,7	
Résultat 2021	5,3	5,3	
Résultat 2022	9,2	9,2	
Variation des subventions nettes	0,2	0,2	
Capitaux propres au 31.12.22	309,9	22,6	7,6

Le résultat de l'exercice 2022 a été affecté comme suit :

Affectation du résultat de l'année précédente

en M€	Résultat net et report à nouveau 2022
Réserve légale	0,2
Réserves réglementaires et générales	4,7
Report à nouveau	0,0
Dividendes	0,3
Résultat net	5,3

Des dividendes ont été distribués en 2022 pour 330 K€.

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2022 :

Provisions pour risques et charges				
en M€	Montant 31.12.2021	Dotation de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022	Montant 31.12.22
Gros Entretien	1,8	1,3	1,8	1,3
Provision pour gros entretien	1,8	1,3	1,8	1,3
Provision retraite	1,6		0,3	1,3
Médaille du travail + Garantie Passif	0,0		0,0	0,0
Litiges	0,1		0,1	0,0
Contentieux personnel	0,0			0,0
Provision travaux sur foyers	0,0			0,0
Ctx et construction multirisque	2,9		0,3	2,6
Provision pour risques et autres charges	4,6	0,0	0,6	0,0
Total	6,4	1,3	2,4	5,3

Provision pour gros entretien

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

en M€	2022	2021
Provision au titre de 2022	0,5	1,0
Provision au titre de 2023	0,7	0,6
Provision au titre de 2024	0,1	0,1
Provision au titre de 2025	0,0	0,0
Provision gros entretien	1,3	1,8

Le montant net de la provision pour gros entretien est de 0.1 M€ contre 0.1 M€ en 2021.

Il n'y a pas de dépenses prévues sur 2022 pour les opérations éligibles et d'un montant excédant 50 K€.

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 travaux sur foyers

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Aucune provision pour 2022

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Emprunts

en M€	2022	2021
Emprunts obligataires	0,0	0,0
Participation à l'effort de construction	91,1	79,0
CDC	499,9	465,5
CFF	18,5	20,3
Autres banques	32,9	18,9
Emprunts et dettes divers	0,2	0,3
Total	642,7	583,8

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

Par type de taux

en M€	2022	%
Fixe	69,3	11%
Révisable - indices Livret A ou LEP	563,1	88%
Révisable - indice inflation	10,3	2%
Révisable - autres indices		0%
Sous-total révisable	573,4	89%
Structuré		0%
Total	642,7	100%

Par nature

Total	Locatif	Accession
642,7	625,3	17,4

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en M€	2022	2021
Intérêts courus non échus hors IC	4,8	3,2
Intérêts compensateurs	0,0	0,1
Total Intérêts courus non échus	4,8	3,2

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes			
en M€	2022	2021	
Locataires et acquéreurs	3,8	3,7	
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	7,0	10,1	
Personnel	1,2	1,9	
Sécurité sociale et org.	2,3	1,1	
Etat et collectivités publiques	0,3	0,2	
Sous-total dettes fiscales	3,8	4,0	
Créditeurs divers	11,3	6,8	
Total Autres dettes	25,9	24,6	

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

Ventilation des dettes par échéances				
en M€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	563,8	20,9	97,4	465,5
Intérêts courus non échus	3,2	3,2	0,0	-
Concours bancaires courants	0,6	0,6	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	4,2	-	0,1	4,1
Autres dettes	24,6	24,6	-	-
Total	616,5	49,3	97,6	469,6

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

Loyers			
En M€	2022	2021	
Logements	48,7	46,1	
RLS	-	2,6	2,4
Logements en PSLA	0,1	0,1	
Garages, parkings et autres	2,9	2,8	
Commerces	0,6	0,4	
Foyers	-	-	
Supplément de loyer	0,3	0,3	
Total	50,0	47,3	

La progression des loyers est de + 5,63 %, principalement due à la mise en service de nouveaux immeubles en 2022, et de la revalorisation des loyers de 0.63%. À noter la mise en place du RLS en 2018, impacte les loyers à hauteur de - 2,6 M€ en 2022.

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 perte constatée dans les comptes 2022 suite aux régularisations effectuées en 2022 au titre des périodes de régularisation 2021 et antérieures s'élève à 0,2 M€.

Note 3. Prestations de services et activités annexes

Ce poste est essentiellement constitué de la refacturation aux copropriétés et location antennes téléphoniques.

Autres produits			
En M€	2022	2021	
Gestion d'immeuble	-	-	
Locations diverses	0,1	0,1	
Pool	-	-	
Refacturation copropriété	0,0	0,0	
Autres produits	-	0,0	0,0
Total	0,1	0,1	

Note 4. Autres produits et transferts de charges

Autres produits et transfert de charges			
en M€	2022	2021	
Produits gestion courants	0,0	0,0	
Produits quittancés	0,0	0,0	
Transferts frais de ventes	1,0	0,8	
Intérêts immobilisables	0,9	0,6	
Frais de maîtrise d'ouvrage	1,3	0,8	
Subventions d'exploitation	0,2	0,2	
Indemnités d'inoccupation réservataires	0,0	0,0	
Divers	0,4	0,1	
Total	3,7	2,6	

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires augmentent de +0.2 M€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 0,9 M€, 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 2012, les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistantes sont intégrées au périmètre de calcul. Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 1.3 M€ en 2022 contre 0.8 M€ en 2021.

Note 5. Achats stockés et variations de stocks

Ces charges concernent les opérations en accession.

Achats stockés et variations de stocks		
en M€	2022	2021
Production stockée	4,5	1,5
Travaux stockés	-4,8	-1,5
Total	-0,3	0,0

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

Achats et fournitures récupérables		
en M€	2022	2021
Electricité	1,1	1,2
Eau	4,1	3,2
Gaz	0,0	0,1
Chaleur	0,8	0,7
Carburants lubrifiants	0,0	0,0
Entretien et petits équipements	0,0	0,0
Total	6,0	5,2

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

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

Travaux récupérables relatifs à l'exploitation et à l'entretien récupérables

en M€	2022	2021
Hygiène sécurité	0,3	0,4
Espaces verts	0,5	0,5
Chauffage	2,4	2,0
Nettoyage	1,7	1,4
Gestion d'immeuble	0,0	0,0
Ascenseurs	0,3	0,2
Récupération individuelle du contrat confort	0,2	0,2
Multiservice récupérable	0,8	0,9
Travaux récupérables individuellement	0,0	0,0
Divers	0,0	0,0
Ent Rép cour	0,2	0,1
Total R	6,3	5,7

Note 8. Gros entretien

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

En M€	2022	2021
Travaux de gros entretien	1,7	2,5
Etats des lieux	1,7	1,8
Garanties totales	0,6	0,8
Total	4,1	5,0

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

Autres services extérieurs		
en M€	2022	2021
Baux emphytéotiques	0,0	0,0
Prime d'assurance	0,7	0,6
honoraires	1,4	1,1
Publicité et communication	0,1	0,1
Frais de mission et déplacements	0,2	0,2
Redevance	5,0	4,1
Locations mobilières	0,1	0,1
Frais postaux	0,1	0,1
Cotisations diverses	0,1	0,1
Cotisations CGLLS	1,0	0,7
Divers	0,2	0,2
Total non récupérable	9,0	7,2
Frais d'actes de contentieux récupérables	0,2	0,1
Refacturation frais de déménagement	0,10	0,08
Total non récupérable	0,3	0,2
Net	9,3	7,6

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

Frais de personnel

En M€	2022	2021
Frais de personnel comptables	1,3	1,3
Récupération sur locataires	5,2	4,9
Frais de personnel NR comptables	6,5	6,1

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement des salariés et l'abondement Provisonnés à hauteur de 0.4 M€.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

Autres impôts taxes et versements assimilés		
En M€	2022	2021
Taxes foncières	4,6	4,4
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	0,5	0,5
Part.formation prof. cont	0,2	0,0
Part.emp.effort const.	0,0	0,0
Autres impôts taxes	0,0	0,0
S. total autres taxes	0,0	0,1
Total Taxes NR	5,5	5,0
Taxes récupérables :	1,8	1,5
Total	7,3	6,6

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

Les mouvements se présentent ainsi :

Dotations et reprises de prov./dépréc. d'exploitation		
En M€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	1,7	1,6
Autres	0,0	0,3
Gros entretien	1,3	1,8
S/total	3,0	3,7

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme Pertues s'élèvent à 0.9 M€ en 2022, comprenant Notamment les procédures de rétablissement Personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Le montant est essentiellement constitué de charges syndics.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en M€	2022	2021
Intérêts sur opérations locatives	8,0	5,5
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0,0	0,0
Intérêts sur autres opérations	0,0	0,1
Total	8,0	5,6

Note 15. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

Résultat exceptionnel		
En M€	2022	2021
Marges sur ventes d'actif	8,1	3,1
Perte sur remplacement ou démolition	-0,6	-0,1
Amortissement exceptionnel	-0,1	-0,2
Dépréciations nettes	0,3	1,8
Reprises de subventions	1,6	1,4
Eléments exceptionnels	-0,2	-0,7
Total résultat exceptionnel	9,2	5,3

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

Marges sur cessions d'actifs		
	2022	2021
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	7,0	3,6
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-1,2	-0,6
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	5,8	3,0
	6,0	0,2
Valeur nette des actifs cédés - autres	-3,7	-0,1
	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - autres	2,3	0,1
	8,1	3,1

Les ventes aux locataires de 105 logements (Contre 27 en 2021), dégagent une plus-value comptable nette des reprises de subventions de 8.1 M€ contre 3.1 M€ en 2021.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

Pertes sur remplacements ou démolitions			
En M€	2022	2021	
Pertes sur remplacements de composants	-0,6	-0,1	
VNC des immobilisations démolies	0,0	0,0	
Pertes sur remplacements ou démolitions	-0,6	-0,1	

Note 16. Impôt sur les sociétés

Le nombre des logements intermédiaires du point de vue fiscal au 1^{er} janvier 2022 est de 154 logements (90 en PLI et 64 en LLI). Leur part dans les logements sociaux de la société étant d'environ 1.68 %, ces derniers étant imposables à l'IS depuis le 01/01/2020.

Compte tenu de l'imputation du même montant de déficit reportable, la société n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2022. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 24.1 M€.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

Effectifs			
En équiv. temps plein	Effectif moyen		Effectif fin d'an
Catégories	2022	2021	2022
Cadres	9	8,35	10
Employés, agents de maîtrise	45	44,57	46,2
Gardiens et employés d'immeubles	64	62,7	62
Total	118	115	118

L'effectif de fin d'année 2022 s'établit à 118 salariés en CDI. Ci-après, le détail par catégories, des effectifs moyens CDD et CDI et de fin d'année 2022 et 2021.

Note 2. Compte personnel de formation

Depuis le 1^{er} janvier 2015, un nouveau moyen d'accès à la formation est mis en place via le du 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 :

Engagements hors bilan			
En M€	2022	2021	
Engagements reçus	0,0	0,0	
Avals, cautions, garanties reçues	0,0	2,3	
Emprunts locatifs signés	36,8	39,4	
Ventes, contrats préliminaires	1,6	4,1	
Total	38,4	45,8	
Engagements donnés	0,0	0,0	
Solde avance de trésorerie Clarm		0,0	
Avals, cautions, garanties données	0,0	0,0	
Compromis de vente	0,0	0,0	
Reste à payer sur marchés signés	60,3	30,3	
Total	60,3	30,3	

105 logements ont été cédés en 2022, 27 logements ont été cédés aux locataires en 2021, 58 logements ont été cédés aux locataires en 2020, 53 logements ont été cédés en 2019, 54 logements ont été cédés en 2018, 38 logements en 2017, 30 logements en 2016, 47 logements en 2015, 34 logements en 2014 et 2013, soit un total sur 10 ans de 480 logements.

Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F Seine et Marne sur une période de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

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

Le compte de résultat présente un bénéfice pour 2022 de 9 154 276,30€. Sur ce montant, 6 100 349,42€ relevant du SIEG. Le report à nouveau de 2021 s'élève à 1 383,04€.

Il est proposé à l'Assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Affectation du résultat		Dont activité relevant du SIEG depuis 2021
Résultat 2022	9 154 276,30	6 100 349,42
Report à nouveau 2021	1 383,04	1 112,05
Affectation à proposer	9 155 659,34	6 101 461,47
Réserve sur cessions immobilières	6 579 149,42	4 263 005,91
Option 2% de distribution	306 773,97	204 401,27
Réserve légale (10% du capital)	249 999,00	166 572,52
Réserve de prévoyance	2 010 000,00	1 459 300,50
Report à nouveau	9 736,95	8 181,27

- dotation à la réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG pour 4 263 005,91€.

- dotation à la réserve sur cessions immobilières relevant des activités Hors SIEG pour 2 316 143,51€.

- distribution de dividendes 306 773,97€ (soit 204 401,27€ SIEG et 102 372,70€ Hors SIEG), correspondant à 2% du nominal. Le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,204 €,

- dotation à la réserve légale relevant des activités SIEG pour 166 572,52€

- dotation à la réserve légale relevant des activités Hors SIEG pour 83 426,48€

- dotation à la réserve de prévoyance relevant des activités SIEG 1 459 300,50€,

- dotation à la réserve de prévoyance relevant des activités Hors SIEG 550 699,50€,

- report à nouveau de 9 736,95€ (8 181,27€ en SIEG, et 1 555,68€ en hors SIEG).

Il est rappelé ci-dessous le principe du calcul des dividendes :

Pour les ESH, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (Taux du Livret A + 3.50%), mais capés à hauteur de 15% de

l'autofinancement net HLM. Lorsque celui-ci est négatif, aucune distribution de dividende ne peut être appliquée.

Note 7. Autofinancement

en M€	2020	2021	2022	
Capacité d'autofinancement	17,3	18,4	19,4	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Variation intérêts compensateurs	0,0	0,0	0,0	
Remboursement d'emprunts locatifs	-16,2	-16,2	-17,3	
Autofinancement net HLM ELARGI	1,1	2,2	2,1	
Total des produits financiers (comptes 7)	0,2	0,3	0,4	
Total des produits d'activité (comptes 7)	56,8	60,7	66,1	
Charges récupérées (comptes 703)	-12,3	-13,4	15,9	
Dénominateur du ratio d'autofinancement	44,7	47,6	82,4	
Ratio d'autofinancement net HLM (%)	2,5%	4,6%	2,5%	3,2%

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices

RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Situation financière en fin d'année								
Capital social	12 327 610	12 327 610	12 327 610	12 327 610	14 927 595	17 497 590	19 997 590	22 497 571
Nombre d'actions émises	821 840	821 840	821 840	821 840	995 973	1 165 595	1 333 172	1 499 838
Nombre d'obligations convertibles en actions								
Résultat global des opérations effectives								
Chiffre d'affaires (production vendue)	45 276 630	45 559 590	52 140 740	53 690 002	55 149 889	55 867 269	60 991 467	65 135 371
Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions	21 342 857	20 661 711	23 166 401	24 081 862	22 463 549	22 195 282	21 372 517	26 955 427
Impôts sur les bénéfices	3 787	7 397	7 397	0	0	0	-1 553	0
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	11 536 701	10 000 431	10 714 991	9 933 485	3 409 332	6 994 903	5 318 140	9 154 271
Montant des bénéfices distribués	246 562	249 552	215 733	277 371	260 253	224 927	330 347	305 627
Résultat des opérations relatif à une seule action								
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	25,97	25,38	28,18	30,29	25,57	19,03	16,03	17,91
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	14,04	12,17	13,04	12,09	3,43	5,92	3,99	6,11
Dividende versé à chaque action	0,30	0,30	0,26	0,34	0,26	0,19	0,25	0,21
Personnel (effectif moyen)	92,3	93,8	103,9	109,0	110,0	112,3	115,62	119,21
Montant de la masse salariale	2 925 695	3 229 657	3 676 287	3 773 829	3 884 224	4 141 901	4 338 511	4 616 776
Montant des sommes versées au titre des mandats sociaux	1 450 404	1 498 883	1 668 227	1 745 187	1 651 497	1 788 878	1 809 474	1 888 131

Note 9. Société Consolidante

Les comptes de la société 3F Seine et Marne sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F qui détient 88,07% du capital.

Notre société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.