

COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RÉSULTAT		2022	2022	2022	2021
Au 31 décembre 2022		Récupérable	Non récupérable	TOTAL	TOTAL
		En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Ventes	Note 1				
Loyers	Note 2		49 414	49 414	45 208
Récupération de charges locatives	Note 3	3 460		3 460	3 400
Prestations de services	Note 4		214	214	180
CHIFFRE D'AFFAIRES		3 460	49 628	53 088	48 788
Autres produits et transferts de charges	Note 5		3 437	3 437	3 840
Achats stockés et variations de stocks	Note 1				
Achats de fournitures et produits	Note 6	-571	-38	-609	-699
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	-1 221	-369	-1 590	-1 644
Gros entretien	Note 8		-740	-740	-885
Autres services extérieurs	Note 9		-3 690	-3 690	-3 585
Frais de personnel	Note 10		-4 725	-4 725	-5 028
Impôts et taxes foncières	Note 11	-1 718	-3 781	-5 500	-4 722
Dotations aux amortissements techniques			-27 730	-27 730	-24 917
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12		-459	-459	-406
Pertes sur créances irrécouvrables					
Autres charges de gestion courante	Note 13		-43	-43	-1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-50	11 491	11 441	10 742
Produits financiers nets			251	251	-93
Intérêts des emprunts	Note 14		-7 298	-7 298	-6 127
Dotations nettes aux provisions financières					
RÉSULTAT FINANCIER		0	-7 047	-7 047	-6 220
Marge sur cessions d'actifs			54	54	150
Pertes sur remplacements ou démolitions			-20	-20	
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels					-175
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			96	96	-199
Reprises sur subventions			7 755	7 755	6 900
Autres charges et produits exceptionnels			-1 384	-1 384	-70
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	Note 15	0	6 501	6 501	6 605
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	Note 16		-123	-123	-243
RÉSULTAT NET		-50	10 822	10 772	10 884



3F Résidences

Siège social : 28-34 rue des Rentiers – 75013 PARIS
Société anonyme au capital de 78 503 610 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022



RSM Paris

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

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

3F Résidences

Siège social : 28-34 rue des Rentiers – 75013 PARIS

Société anonyme au capital de 78 503 610 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société 3F Résidences,

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 Résidences 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 le paragraphe « 1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales » de la note portant sur les règles et méthodes comptables de l'annexe aux comptes annuels 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 des créances locataires

La note de l'annexe relative aux 1.3.1 « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour gros entretien

La note "Provision pour gros entretien" au point 1.3.2 de l'annexe relative aux « Provisions pour gros entretien » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour Indemnité de départ à la retraite

La note "Provision pour indemnités de départ à la retraite " au point 1.3.2 de l'annexe relative aux « Indemnités de départ à la retraite » précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui

d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Fait à Paris, le 14 juin 2023

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé électroniquement le 15/06/2023 par
Helene Kermorgant

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

Hélène KERMORGANT

Associée

Chiffres 2022



Groupe
Solendi

31/12/2022

N° de compte 1		PASSIF 2	Chiffres 2022		Exercice N - 1 5
			Exercice N		
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL ET RÉSERVES		151 206 696,13	134 459 184,80
	10133-1014-102	Capital (Actions simples) et fonds de dotation.....	78 503 610,00		71 403 610,00
	10134	Capital : Actions d'attribution (nouveau régime).....			
	1018	Capital : Actions d'attribution (ancien régime).....			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport.....	203 323,33		
	105	Écarts de réévaluation.....			
	106	Réserves :			
	1061	Réserve légale.....	6 585 087,00		6 040 899,00
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles.....	65 900 000,00		57 000 000,00
	10685-106851	Réserves sur cessions immobilières.....	14 675,80		14 675,80
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10688 - 106881	Réserves diverses.....			
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	11	Report à nouveau (a).....	74 883,92	74 883,92	63 375,17
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	Résultat de l'exercice (a).....	10 771 834,22	10 771 834,22	10 883 768,95	
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 339 084,62	10 339 084,62	8 375 821,18	
13	Subventions d'investissement		278 341 077,77	268 755 583,56	
	Montant brut				
13	Subventions d'investissement	324 398 252,13		268 755 583,56	
14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
145	Amortissements dérogatoires.....				
146	Provision spéciale de réévaluation.....				
1671	Titres participatifs.....				
	(I)		440 394 492,04	414 161 912,48	
Provisions pour risques et charges	15	PROVISIONS		5 771 838,59	5 420 201,24
	151	Provisions pour risques.....			
	1572	Provisions pour gros entretien.....	726 000,00		
	153-158	Autres provisions pour charges.....	5 045 838,59		5 420 201,24
	(II)		5 771 838,59	5 420 201,24	
DETTES (1)	162	DETTES FINANCIÈRES		766 085 832,31	700 237 824,08
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction.....	275 084 145,33		269 427 880,98
	164	Emprunts obligataires.....			
	1641	Emprunts auprès des établissements de crédit :			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	420 488 681,47		376 161 945,98
	1647	C.G.L.L.S			
	1648	Prêt de l'ex-caisse des prêts HLM.....	179 182,66		321 086,11
	165	Autres établissements de crédit.....	56 916 353,45		45 411 392,69
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires.....	468 626,65		319 639,15
	1654	Redevances (location-accession).....			
	1658	Autres dépôts.....			
	1675	Emprunts et dettes financière diverses :			
	166-1673-1674-1678	Emprunts participatifs.....	641 855,79		114 940,65
	1676	Participations-emprunts et dettes assortis de conditions particulières.....	500 000,00		
	1677	Avances d'organismes HLM.....			
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 sauf intérêts courus	Dettes rattachées à des participations.....	2 722 230,52		3 018 496,93
	519	Autres emprunts et dettes assimilés.....	4 974 898,35		2 438 586,71
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-	Concours bancaires courants.....			
	1788-5181	Intérêts courus.....	4 109 858,07		3 023 854,86
	16883	Intérêts compensateurs.....	0,02		0,02
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	2 293	Droits des locataires attributaires.....			
	2291-2292	Autres droits.....			
	419	Clients créditeurs		2 714 630,94	1 905 081,17
	4195	Locataires : Excédents d'acomptes.....	2 694 630,94		1 885 081,17
	Autres 419	Autres.....	20 000,00		20 000,00
		DETTES D'EXPLOITATION		9 082 286,41	8 248 421,17
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs.....	598 546,76		409 880,23
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers.....			
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres.....	8 483 739,65		7 838 540,94
		DETTES DIVERSES		6 649 668,82	6 843 625,06
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
269-279	Fournisseurs d'immobilisations.....	5 510 414,97		6 813 314,48	
	Versements restant à effectuer sur titres non libérés.....				
4563	Autres dettes :				
451-454 -458	Associés - versements reçus sur augmentation de capital.....			18 224,10	
461 sauf 4615	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.....			2 835,68	
4615	Opérations pour le compte de tiers.....				
455-457-46 sauf 461 et 4675	Opérations d'aménagement.....				
	Autres.....	1 139 253,85		9 250,80	
	Produits constatés d'avance		1 318 592,11	1 398 188,33	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres.....	1 318 592,11		1 398 188,33	
4872	Produits des ventes sur lots en cours.....				
4873	Rémunération des frais de gestion PAP.....				
	(III)		785 851 010,59	718 633 139,81	
Compte de régularisation					
	Différences de conversion Passif..... (IV)				
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)				
		1 232 017 341,22	1 232 017 341,22	1 138 215 253,53	
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.				
	(1) Dont à plus d'un an.....				
	(1) Dont à moins d'un an.....				

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

31/12/2022

I - Fiche n°3

		Chiffres 2022			
N° de compte	CHARGES	Exercice N			Exercice N - 1
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
		4	5	6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			46 736 279,75	42 248 035,70
60 61 62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			6 628 469,11	6 813 408,28
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains.....				
602	Approvisionnements.....				
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....				
603	Variations de stocks :				
6031	Terrains.....				
6032	Approvisionnements.....				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers.....				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures.....	570 953,02	37 829,52	608 782,54	698 613,47
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation).....	1 193 738,18	114 143,16	1 307 881,34	1 360 094,20
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs.....	27 186,08	251 966,70	279 152,78	277 071,19
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs.....		739 706,14	739 706,14	885 090,01
6156-6158	Maintenance - Autres travaux		3 098,63	3 098,63	7 292,12
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme.....		342 737,80	342 737,80	286 801,49
616	Primes d'assurances.....		504 799,72	504 799,72	504 992,35
621	Personnel extérieur à la société.....		5 977,75	5 977,75	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires.....	223,19	518 488,37	518 711,56	607 709,37
623	Publicité, publications, relations publiques.....		80 879,70	36 708,38	36 708,38
625	Déplacements, missions et réceptions.....		136 049,36	136 049,36	87 420,62
6285	Redevances.....	1 274 408,53	1 274 408,53	1 227 521,18	1 227 521,18
autres comptes 61 et 62	Autres.....		826 283,26	826 283,26	834 093,90
63	Impôts, taxes et versements assimilés			5 499 592,17	4 721 784,60
631-633	Sur rémunérations.....		568 367,06	568 367,06	435 950,96
63512	Taxes foncières.....	12 379,17	2 815 054,14	2 827 433,31	2 478 699,23
Autres 635-637	Autres.....	1 705 834,93	397 956,87	2 103 791,80	1 807 134,41
64	Charges de personnel			4 724 530,23	5 027 581,09
641-6481	Salaires et traitements.....		3 318 408,07	3 318 408,07	3 577 008,42
645-647-6485	Charges sociales.....		1 406 122,16	1 406 122,16	1 450 572,67
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			29 840 962,86	25 684 088,47
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
6812	Charges d'exploitation à répartir.....				
68111 partiel - 681122-681123(sauf 68112315 et 6811235)-681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		27 606 758,18	27 606 758,18	24 783 113,12
Reste du 6811	Autres immobilisations.....		122 906,31	122 906,31	133 656,59
6816	Dépréciations des immobilisations				
68173	Dépréciations des stocks et en-cours.....				
68174	Dépréciations des créances.....		77 488,17	77 488,17	46 295,12
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien.....		726 000,00	726 000,00	
Autres-6815	Autres provisions.....		1 307 810,20	1 307 810,20	721 023,64
651-654-658	Autres charges			42 725,38	1 173,26
654	Pertes sur créances irrécouvrables.....				
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante.....		42 725,38	42 725,38	1 173,26
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66	CHARGES FINANCIÈRES			7 304 148,76	6 271 554,28
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières.....				
661	Charges d'intérêts (2):				
661121	Intérêts sur opérations locatives - Crédits relais et avances.....				
661122	Intérêts sur opérations locatives - Financement définitif		7 240 362,93	7 240 362,93	6 099 790,47
661123	Intérêts compensateurs				20 892,46
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers.....				
66115	Gestion de prêts - Accession.....				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations.....		57 268,26	57 268,26	6 327,31
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement.....				
664-665-666-668	Autres charges financières.....		6 517,57	6 517,57	144 544,04
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			3 832 456,22	2 516 018,88
671	Sur opérations de gestion.....	1 924 957,57		1 924 957,57	1 322 492,62
	Sur opérations en capital :			1 753 496,65	818 949,17
675	Valeurs comptables des él. d'actifs cédés, démolis, mis au rebut.....		214 633,87		
678	Autres.....	1 538 864,78			818 949,17
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			154 000,00	374 577,09
6871 - 6876	Dotations aux amortissements et dépréciations.....				175 085,00
6872	Dotations aux provisions réglementées.....				
6875	Dotations aux provisions.....	154 000,00			199 492,09
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
695	IMPÔTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		122 947,72	122 947,72	243 219,74
	TOTAL DES CHARGES.....	3 510 314,57	54 485 517,88	57 995 832,45	51 278 828,60
				10 771 834,22	10 883 768,95
			dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 339 084,62	8 375 821,18
			TOTAL GÉNÉRAL	68 767 666,67	62 162 597,55

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.....
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées.....

COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

Chiffres 2022

I - fiche n°4

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		58 177 062,70	52 990 413,92
70 (net de 709)	Produits des activités		53 087 776,40	48 788 394,30
7011	Ventes de terrains lotis.....			
7012 - 7013	Ventes d'immeubles bâtis.....			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI).....			
7017 - 7018	Ventes d'autres immeubles.....			
703	Récupération des charges locatives.....	3 459 971,21		3 400 326,91
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés.....			
7043	Loyers des logements conventionnés.....	111 392,38		120 874,86
7042	Suppléments de loyers.....			
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales.....	48 690 304,69		44 527 013,65
7047	Logements en location - accession et accession invendus.....			
7044 - 7045 - 7048	Autres.....	612 594,45		559 759,14
705	Produits de concession d'aménagement			
706	Prestations de services :			
7061 - 7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts).....			
70631	Sociétés sous égide.....			
70632 - 70638	Prest. de services à personnes physiques et autres produits.....			
7066	Rémunération de gestion, location-attribution.....			
70671	Gestion des SCCC.....			
70672	Gestion des prêts.....			
7065	Syndic de copropriétés.....			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation.....			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM.....	141 539,61		74 223,00
autres 708	Autres.....	71 974,06		106 196,74
71	Production stockée (ou destockage)			
7133	Immeubles en cours.....			
7135	Immeubles achevés.....			
72	Production immobilisée		3 213 318,08	2 540 726,28
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes).....	710 288,79		299 308,12
721 - autres 722	Autres productions immobilisées.....	2 503 029,29		2 241 418,16
74	Subventions d'exploitation		51 259,30	47 139,58
742	Primes à la construction.....			
743	Subventions d'exploitation diverses.....	51 259,30		47 139,58
744	Subventions pour travaux d'entretien.....			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 652 321,08	361 640,28
78157	Provisions pour gros entretien.....			
78174	Dépréciations des créances.....	66 148,23		51 059,45
Autres 781	Autres reprises.....	1 586 172,85		310 580,83
791	Transferts de charges d'exploitation	223,19	223,19	
751-754-758	Autres produits	172 164,65	172 164,65	1 252 513,48
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	PRODUITS FINANCIERS		257 244,41	51 342,81
761	De participations (2)			
7611	Revenus des actions.....			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente.....			
7613 - 7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres.....			
762	D'autres immobilisations financières (2)			
76261 - 76262	Prêts accession.....			
Autres 762	Autres.....			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	113 133,77	113 133,77	50 968,06
765-766-768	Autres (2)	144 110,64	144 110,64	374,75
786	Reprise sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		10 333 359,56	9 120 840,82
771	Sur opérations de gestion	1 174 767,42	1 174 767,42	1 424 589,97
	Sur opérations de capital :		8 908 592,14	7 696 250,85
775	Produits des cessions d'éléments d'actif.....	248 575,00		150 000,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice.....	7 755 002,74		6 899 710,07
778	Autres.....	905 014,40		646 540,78
787	Reprises sur dépréciations et provisions	250 000,00	250 000,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	68 767 666,67	68 767 666,67	62 162 597,55
	PERTE			
	TOTAL GÉNÉRAL		68 767 666,67	62 162 597,55
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs.....			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

Annexe aux comptes 2022

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marqué par le déménagement du siège social de 3F Résidences qui est intervenu le 10 juin 2022.

Durant l'année 2022, le parc de logements thématiques s'est accru de 7 % et tient compte notamment de :

- La livraison de 1 238 équivalents logements d'opérations de construction neuves ou de restructuration,
- L'acquisition intragroupe de deux résidences pour un total de 190 logements à 3F Sud,
- L'acquisition hors groupe d'une Résidence Jeunes Actifs de 95 logements auprès d'un opérateur du logement social et d'une Résidence Etudiante de 141 logements auprès d'une structure privée via une Transmission Universelle de Patrimoine.

En octobre 2022, 3F Résidences a bénéficié d'une augmentation de capital de 7 100 k€.

Evénements 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 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Le décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- 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.
- 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

Compte tenu de la parution tardive de l'arrêté du 14 décembre 2022 publié par la DHUP et le retard pris par l'éditeur du logiciel de production des

comptes au format OLS, la société n'a pas pu mettre à jour le format de ses comptes avec l'arrêté du 14 décembre 2022.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2022

Aucun changement de méthodes comptables en 2022.

1.2 Evolutions comptables de l'exercice 2022

Aucune évolution comptable en 2022.

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives :

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration. Les intérêts des financements affectés aux opérations de construction neuve supportés pendant la période de chantier sont également immobilisés.

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

Ventilation par composant - principes

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

Conformément à la définition donnée par l'avis N° 2004-11 du CNC, les composants se définissent comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

Pour les logements collectifs, seize modèles sont utilisés, la part du composant « Structure » représentant entre 77,7% et 83,7% du prix de revient.

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

- pour les commerces livrés « bruts de béton », la totalité du prix de revient est imputée sur le composant « Structure »,
- pour les autres commerces, 2,1% du prix de revient est imputé au composant « Revêtement extérieur ». Le solde est affecté au composant « Structure ».

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

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

- Si le coût des travaux n'excède pas 20% du coût de la construction d'origine, la part correspondant à l'acquisition est répartie sur les composants en tenant compte des caractéristiques finales de l'immeuble une fois sa réhabilitation terminée selon les normes CSTB, sauf cas particulier. Pour les travaux, la même décomposition est appliquée.

- Si le coût des travaux excède 20% de la quote-part du coût d'acquisition affectée au coût de la construction, la décomposition du coût d'acquisition est calculée en n'identifiant que les composants qui ne feront pas l'objet de travaux liés à l'acquisition.

La partie amélioration est décomposée par rapport aux coûts réels des travaux.

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant.
- Ajouts de composants avec remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant et un traitement de sortie est effectué à partir des informations fournies par les responsables des travaux. Le montant des travaux correspondant aux remplacements, tel que donné par le responsable des travaux, est déflaté pour déterminer le montant de la sortie de composant. Cette valeur correspond aux coûts indiqués pour les travaux, déflatés en comparant

l'indice INSEE (indice du 4ème trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4ème trimestre de l'année N-1 de l'année de mise en service comptable de l'opération d'origine. Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

COMPOSANT	Durées d'amortissement
Structure (*)	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Revêtement extérieur	15 ans
Etanchéité – Toiture Terrasse	15 ans
Ascenseur	15 ans
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 opérations de démolition dans le cadre du patrimoine obsolète, le traitement suivant a été réalisé et poursuivi :

- les constructions (minorées des subventions nettes totales) ne sont pas dépréciées mais font directement l'objet d'un amortissement linéaire

exceptionnel jusqu'au 31 décembre qui précède l'année de l'OS prévisionnel de démolition ;

- provision des coûts techniques et de la valeur comptable du terrain pour la part qui excède la valorisation du terrain dans son état futur, en tenant compte du projet retenu (cessions / réemplois / maintien au bilan des terrains).

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

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

Foyers, commerces, panneaux publicitaires et antennes relais

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre.

Les taux suivants ont été retenus pour le calcul des dépréciations des créances locataires :

		Situation locative	
		Absence de risque de non recouvrement	Risque de non recouvrement avéré
Antériorité du solde du gestionnaire	< 12 mois	0%	50%
	> 12 mois	100%	

Logements et parkings (un seul programme concerné)

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, le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Il est ensuite appliqué un taux statistique de provisionnement, selon la tranche d'antériorité de la créance locataire. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Les taux de dépréciation présentés dans l'étude nationale de la fédération des ESH réalisée sur les soldes locataires 2012, pour les créances des logements et parkings, ont été retenus. Ces taux ont été définis par zone géographique du siège de la société afin qu'ils s'appliquent de façon différenciée sur le territoire.

Néanmoins, pour la société, cette étude a produit des taux individualisés qui ont été retenus pour le calcul des dépréciations des créances locataires :

Nature de créances locataires	Taux
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	4%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	18%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	41%
Créances à partir de 12 mois	100%

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 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 200 000 euros sont retenus.

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

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

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

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

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

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

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

Cette provision est estimée à chaque clôture comptable jusqu'à terminaison des opérations en

ne gardant que les restes à comptabiliser à terminaison de l'opération.

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

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

En 2021, les tables de mortalité INSEE 17-19 sont appliquées, et le taux de turnover tient compte uniquement des démissions.

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

Intérêts compensateurs

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

1.4 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 dans le cadre du parc obsolète sont immobilisés dans la limite de la valorisation du terrain retenue.

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.5 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.

Conformément à l'instruction fiscale, la société avait 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 sont 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.

Un rescrit fiscal RI 2016-49 du 19 octobre 2020 a précisé l'imposition à l'IS des Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS).

SIEG / HORS SIEG

Affectation du résultat des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) 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 3F Résidences 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 Economique Général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 10 339 085 €.

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 d'affectation 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 s'établit à 1 232 017 k€ au 31 décembre 2022, en augmentation de 8.2% soit 93 802 k€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En k€	2022-2021
Immobilisations incorporelles	-41
Immobilisations corporelles	91 821
Immobilisations financières	176
Stocks et créances	2 080
Disponibilités et portefeuille	-316
Comptes de régularisation	83
Total	93 802

Note 2.1 Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2022, la valeur nette des Baux à l'actif du bilan s'élève à 8 545 k€. Les immobilisations incorporelles comprennent la VNC des terrains en bail emphytéotique.

Note 2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles (hors variation des immobilisations en cours) augmentent en valeur nette de 62 411 k€ et s'élèvent à 1 002 560 k€ nets.

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

Éléments intégrés au prix de revient

En k€	2022	2021
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	2 503	2 241
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	0	0
Intérêts d'emprunts en période de chantier	710	299
Total	3 213	2 541

Note 2.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2022 concernent le poste Dépôts versés qui croît de 176 k€.

3F Résidences détient une participation que dans une seule entité :

	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus	
En euros				Brute	Nette
Batiplaine	700 000	0	0,001%	10	10

Note 2.4 Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En k€	Valeur brute 31.12.21	Acquisition , apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl. (-)	Valeur brute 31.12.22
Baux	9 401	62	-	-	9 463
Autres	-	-	-	-	-
Immo.incorp	9 401	62	-	-	9 463
Terrains	142 118	11 806	-	45	153 879
Immeubles de rapport et autres immobilisations corporelles	945 159	78 663	463	345	1 023 014
Autres immobilisations corporelles	1 452	227	-	-	1 679
Immo. corp.	1 088 729	90 696	463	390	1 178 572
Terrains	47 913	14 496	7 597	-	54 812
Immeubles de rapport & travaux	34 449	96 829	74 318	-	56 960
Acomptes terrains	-	-	-	-	-
Immo. corp. en cours	82 362	111 324	81 915	-	111 772
Participations, parts sociales et créances	-	-	-	-	-
Prêts accédants et autres prêts divers	811	175	-	-	987
Immo. fin	811	175	-	-	987
Total	1 181 304	202 258	82 378	390	1 300 794

Tableau de variation des amortissements

En k€	Cumul amort. 31.12.21	Dotations mode linéaire et ajustement (+)	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.22
Baux	815	103	-	-	918
Autres	-	-	-	-	-
Immo. incorp.	815	103	-	-	918
Terrains	-	-	-	-	-
Immeubles de rapport	147 388	27 607	-	196	174 799
Autres immobilisations corporelles	1 193	20	-	-	1 212
Immo. corp.	148 580	27 627	-	196	176 011
Total	149 395	27 730	-	196	176 929

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En k€	Dépréciations 31.12.20	Dotations 2021	Reprises 2021	Dépréciations 31.12.21
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	1 334			1 334
Total	1 334	0	0	1 334

Aucune dotation pour dépréciation n'a été constatée sur l'exercice 2022.

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

Note 2.5 Stocks et en-cours

Pas de mouvement sur ce poste en 2022.

Note 2.6 Créances locataires et acquéreurs

Créances locataires

En k€	Brut	Dépréc.	Net 2022	Net 2021
Solides locataires exigibles	5 885	51	5 833	6 607
Solides locataires douteux	42	31	10	10
Solides débiteurs de régularisation	1 545	0	1 545	1 096
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	7 472	82	7 389	7 713

La provision 2022 a été calculée conformément aux règles et méthodes comptables applicable décrites plus haut.

Note 2.7 Subventions à recevoir

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 18 453 k€, contre 17 493 k€ à fin 2021.

Note 2.8 Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

Autres créances diverses

En k€	2022	2021
Clients autres activités	0	0
Personnel	226	25
TVA et Etat	6 724	2 620
Opérations avec le groupe pool	179	
Débiteurs divers	5 517	7 121
Créances sur cession d'immobilisations	0	0
Total	12 647	9 766

Note 2.9 Disponibilités et comptes rémunérés

Disponibilité et comptes rémunérés

En k€	2022	2021
Livrets A	974	5 161
Placement CFF	0	0
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	5 911	2 040
Total	6 886	7 201

Les disponibilités correspondent aux soldes comptables des comptes bancaires débiteurs.

Note 2.10 Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Degré de liquidité de l'actif circulant

Brut en k€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	0	0	
Créances locataires et acquéreurs	7 472	7 472	
Subventions à recevoir	81 099	18 453	62 645
Autres créances diverses	12 711	12 711	
Disponibilités et comptes rémunérés	6 886	6 886	
Total actif circulant	108 167	45 522	62 645

Les subventions à recevoir d'une liquidité supérieure à un an correspondent aux subventions notifiées mais non encore demandées.

Note 2.11 Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 250 k€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 93 802 k€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En k€	2022-2021
Capital et primes	7 303
Réserves et résultat	9 344
Sous total situation nette	16 647
Subventions	9 585
Total Capitaux propres	26 233
Provisions pour risques et charges	352
Emprunts et ICNE	63 163
Banques créditrices	2 536
Autres dettes	1 598
Total dettes	67 297
Comptes de régularisations	-80
Total Passif	93 802

Note 3.1 Capital

Au 31 décembre 2021, le capital social, entièrement libéré représentait 7 140 361 actions de 10 € chacune soit 71 403 610 €.

Au cours de l'année 2022, une augmentation de capital a été réalisée d'un montant de 7 100 000 €. A l'issue de cette augmentation, le capital social de 3F Résidences entièrement libéré représentait 7 850 361 actions de 10 € chacune soit 78 503 610 €.

Note 3.1 Bis Réserves

Le détail des réserves et du report à nouveau au 31 décembre 2022 s'établit comme suit :

en k€	2022	2021
Réserve légale	6 585	6 041
Réserves statutaires ou contractuelles	65 900	57 000
Autres réserves	15	15
Report à nouveau	75	63
TOTAL	72 575	63 119

Les réserves statutaires ou contractuelles qui s'élèvent à un montant de 65 900 k€ au 31 décembre 2022 ont été dotées via l'affectation d'une partie du résultat dégagé lors des exercices antérieurs.

Ces réserves sont notamment alimentées par la PCRC (participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants) collectée auprès des gestionnaires via le quittance annuel. Elles permettront de réaliser les travaux futurs d'amélioration ou de remplacement des composants dont la charge revient à 3F Résidences.

La PCRC collectée constitue un engagement hors bilan (cf. Notes complémentaires, note 3).

Note 3.2 Subventions

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

Subventions

En k€	2022	2021
Subventions Etat et collectivités	245 118	239 854
Subventions Action Logement	20 568	15 989
Subventions autres	12 655	12 912
Total	278 341	268 756

Variation des subventions

En k€	Montant 31.12.21	Mouvements 2022	Montant 31.12.22
Subventions brutes	307 058	17 340	324 398
Reprises de subventions	38 302	7 755	46 057
Subventions nettes	268 756	9 585	278 341

Note 3.3 Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en k€	Total	Dont situation nette	Dont capital
Capitaux propres au 31.12.21	414 162	145 406	71 404
Augmentations de capital	7 100	7 100	7 100
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	203	203	
Affectation à la réserve légale	544	544	
Affectation à la réserve de prévoyance	8 900	8 900	
Affectation du résultat : report à nouveau	12	12	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières	-	-	
Résultat 2021	- 10 884	- 10 884	
Résultat 2022	10 772	10 772	
Variation des subventions nettes	9 585		
Capitaux propres au 31.12.22	440 394	162 053	78 504

Le résultat 2021 a été affecté comme suit :

Affectation du résultat de l'année précédente

en k€	2021
Réserve légale	544
Réserves réglementaires et générales	8 900
Report à nouveau	75
Dividendes	1 428
Affectation 2021	10 947

Note 3.4 Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2022 :

Provisions pour risques et charges

en k€	Montant 31.12.21	Dotation de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022	Mo 31.22
Gros Entretien	0	726	0	
Provision pour gros entretien	0	726	0	
Provision retraite	840	-	118	
Médaille du travail	18	-	6	
Provision contentieux personnel	46	39	46	
Litiges constructions	1 492	154	367	
Provision travaux sur foyers	488	143		
Risques gestion locative	2 537	1 126	1 300	
NPNRU et ou Obsolète	0			
Provision pour risques et autres charges	5 421	1 462	1 836	
Total	5 421	2 188	1 836	

Suite à un jugement en première instance, nous avons encaissé 430 k€ d'indemnité en 2021 et 30 k€ en 2022. La partie adverse ayant fait appel,

nous avons considéré ces montants comme un produit constaté d'avance dans l'attente du jugement en appel.

Provision pour gros entretien

en k€	2022	2021
Provision au titre de 2022	-	
Provision au titre de 2023	390	
Provision au titre de 2024	336	
Provision au titre de 2025	-	
Provision pour gros entretien	726	-

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier.

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.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Lors de la livraison d'une résidence, un loyer provisoire est quittancé au gestionnaire en l'attente de l'établissement du Prix de Revient définitif de l'opération qui servira de base au calcul de la redevance définitive.

Une dotation aux provisions a été comptabilisée en 2022 pour un montant total de 1 126 k€. Elle concerne d'une part, 726 k€ de risque lié aux futures régularisations des redevances définitives et d'autre part, 400 k€ de risque perte sur les régularisations de charges récupérables. Par ailleurs la reprise de provision liée à la régularisation des redevances définitives de l'exercice s'élève à 1 300 k€ et concerne la régularisation de 13 programmes.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

Néant.

Note 3.5 Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Emprunts

en k€	2022	2021
Emprunts obligataires	0	0
Action Logement Services	275 084	269 428
Banques des territoires / CDC	420 489	376 162
CFF	18 209	18 714
Autres banques	38 887	27 018
Emprunts et dettes divers	3 864	3 133
Total	756 532	694 456

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

Par type de taux

en k€	2022	%
Fixe	158 050	21%
Révisable - indices Livret A ou LEP	597 804	79%
Révisable - indice inflation	407	0%
Révisable - autres indices	272	0%
Sous-total révisable	598 483	79%
Structuré	0	0%
Total	756 533	100%

Note 3.6 Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

Intérêts courus non échus

en k€	2022	2021
Intérêts courus non échus hors IC	4 110	3 024
Intérêts compensateurs	0	0
Total Intérêts courus non échus	4 110	3 024

Note 3.7 Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes

en k€	2022	2021
Locataires et acquéreurs	2 715	1 905
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	6 109	7 223
Personnel	882	990
Sécurité sociale et org. sociaux	935	666
Etat et collectivités publiques	6 667	6 180
Sous-total dettes fiscales et sociales	8 484	7 835
Créditeurs divers	1 139	300
Total Autres dettes	18 447	16 997

Note 3.8 Ventilation des dettes par échéance

Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

Ventilation des dettes par échéances

en k€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	756 532	19 238	76 120	661 174
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	4 110	4 110		
Concours bancaires courants	4 975	4 975		
Dépôts et cautionnements reçus	469	469		
Autres dettes	18 447	18 447		
Total des postes ventilés	784 532	47 239	76 120	661 174

Note 3.9 Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance sont constitués d'une part, d'indemnités sinistres reçues de 859 k€ pour lesquelles les travaux n'ont pas été réalisés en 2022 et d'autre part, d'encaissements d'un litige constructif lié à un jugement de première instance favorable à 3F Résidences et qui a fait l'objet d'un appel pour un montant de 460 k€.

Note 3.10 Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

Charges à payer et produits à recevoir

en k€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	1 545	2 695
Fournisseurs et entrepreneurs	5 262	3 149
Personnel		232
Organismes sociaux	36	-
Etat, collectivités locales		79
Intérêts courus non échus		4 110
Divers		9
Total	6 844	10 273

4 Notes sur le compte de résultat

individuelles, (fluides, contrats d'entretiens communs, etc.).

Note 4.1 Ventes, achats stockés et variations de stocks

Aucune vente n'a été constatée en 2022 et 2021.

Ventes			
	En k€	2022	2021
Ventes		-	-
Variation de stock		-	-
Résultat promotion pour		-	-

Note 4.2 Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

Loyers			
	En k€	2022	2021
Logements		111	121
Garages, parkings et autres		22	20
Commerces		591	540
Foyers		48 690	44 527
Supplément de loyer		-	-
Total		49 414	45 208

En dehors de la revalorisation annuelle des redevances foyers, la progression des loyers est principalement due :

- aux mises en service de nouvelles résidences
- à la première année pleine des livraisons de l'année 2021.

Les loyers quittancés comprennent un montant de 9 984 k€ correspondant à la collecte de Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) de l'année.

Ce montant constitue un engagement « hors bilan » auprès des gestionnaires (cf. Note 3 des Notes complémentaires).

Note 4.3 Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations

Note 4.4 Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

Autres produits			
	En k€	2022	2021
Gestion d'immeuble		-	-
Locations diverses		72	106
Pool		142	74
Refacturation copropriétés		-	-
Autres produits		-	-
Total		214	180

Le poste Pool comprend la refacturation à Immobilière 3F de la gestion des foyers dont elle est encore propriétaire pour un montant de 68 k€ et la facturation de loyers à immobilière 3F au titre d'une sous location de locaux administratifs de 74 k€.

Note 4.5 Autres produits et transferts de charges

Achats de fournitures et produits			
	En k€	2022	2021
Fourn.électricité NR		15	15
Fourniture d'eau NR		2	11
Fourniture de gaz NR		-	-
Fournit.chaleur NR		-	-
Fournit.const NR		8	34
Ach.carbur.lubrifi.NR		3	2
Entret.petit équi.NR		1	1
Aut.mat.fournit.NR		0	1
Fournit.administrat.		8	7
Achats de fournitures et produits récupérables		571	629
Total NR		609	699

Dans le cadre des transferts d'actifs intervenus en 2019 et les années précédentes des foyers d'I3F et ses filiales, 3F Résidences bénéficie d'une Garantie de Passif correspondant à la provision pour contribution au remplacement des composants non consommée au moment de l'acquisition. Cette garantie de Passif est reversée à due concurrence des travaux effectués au cours de l'année

Ces montants s'élèvent en 2022 à 63 k€.

Les intérêts immobilisés s'élèvent à 710 k€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, la rémunération des équipes maîtrise d'ouvrage et patrimoine (chefs de projets, cadre technique, chefs de service et les assistantes dédiées aux services).

Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés en 2022 représentent 2 503 k€ contre 2 241k€ en 2021.

Note 4.6 Achats de fournitures et produits

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

Achats de fournitures et produits			
En k€	2022	2021	
Fourn.électricité NR	15	15	
Fourniture d'eau NR	2	11	
Fourniture de gaz NR	-	-	
Fournit.chaleur NR	-	-	
Fournit.const NR	8	34	
Ach.carbur.lubrifi.NR	3	2	
Entret.petit équi.NR	1	1	
Aut.mat.fournit.NR	0	1	
Fournit.administrat.	8	7	
Achats de fournitures et produits récupérables	571	629	
Total NR	609	699	

Note 4.7 Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien

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

Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien			
En k€	2022	2021	
Hygiène et sécurité	-	139	8
Espaces verts	2	-	
Chauffage	0	16	
Nettoyage	158	131	
Gestion d'immeubles	-	18	
Ascenseurs			
Part NR divers travaux	93	-	
Entretien réparations	252	245	
Entretien divers	3	7	
Sous Total part NR	369	425	
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	1 221	1 220	
Total	1 590	1 644	

Note 4.8 Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En k€	2022	2021
Travaux de gros entretien	727	872
Garanties totales	12	13
Total	740	885

Note 4.9 Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

Autres services extérieurs		
en k€	2022	2021
Baux emphytéotiques	343	287
Prime d'assurance	505	505
Personnel intérimaire	6	0
Rémunération intermédiaires et honoraires	518	608
Publicité et communication	81	37
Frais de mission et déplacements	136	87
Redevances	1 274	1 228
Locations	446	365
Frais postaux	13	18
Cotisations OGLLS	205	292
Cotisations diverses	88	82
Divers	74	77
Total non récupérable	3 690	3 585
Frais d'actes de contentieux récupérables	0	0
Refacturation frais de déménagement	0	0
Total Récupérable	0	0
Total	3 690	3 585

Le poste Redevances comprend les Frais de Pool pour 1 274 k€.

Note 4.10 Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

Frais de personnel		
En k€	2022	2021
Récupération sur locataires	0	0
Frais de personnel NR	4 725	5 028
Frais de personnel	4 725	5 028
<i>Autres charges relatives aux frais</i>		
Taxes sur rémunérations	568	436
Indemnités km		
Frais de maîtrise d'ouvrage	-2 503	-2 241
Subventions	51	26
Frais de personnel nets	2 841	3 249

Note 4.11 Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En k€	2022	2021
Taxes foncières	2 815	2 459
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	361	227
Taxe d'apprentissage	0	3
Versement transport	89	88
Part.formation prof. cont	91	92
Part.emp.effort const.	27	26
S. total sur salaires	568	436
Aut.impôts locaux NR	244	209
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	0	3
Aut.imp.tax.autr.org	154	25
S. total autres taxes	398	237
Total Taxes NR	3 781	3 133
Taxes récupérables :	1 718	1 589
Total	5 500	4 722

Note 4.12 Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation

Les mouvements se présentent ainsi :

En k€	Dotations	Reprises	Variation
Locataires	-77	66	-11
Régularisations de redevances			0
Autres	-1308	1586	278
Gros entretien	-726	0	-726
S'total	-2111	1652	-459

Note 4.13 Autres charges de gestion courante

En 2022, les autres charges de gestion courante sont principalement composées de coûts d'exploitation pour un logiciel.

Note 4.14 Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en k€	2022	2021
Intérêts sur opérations locatives	7 240	6 100
Intérêts compensateurs	0	21
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	57	6
Total	7 298	6 127

Note 4.15 Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

Résultat exceptionnel		
En k€	2022	2021
Marges sur ventes d'actif	54	150
Perte sur remplacement ou démolition	-20	0
Amortissement exceptionnel	0	-175
Dotations nettes	96	-199
Reprises de subventions	7 755	6 900
Eléments exceptionnels	-1 384	-70
Total résultat exceptionnel	6 501	6 605

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Pertes sur remplacements ou démolitions		
En K€	2022	2021
Pertes sur remplacements de composants	0	0
VNC des immobilisations démolies	-20	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-20	0

Pertes sur remplacements ou démolitions et dotations aux amortissements exceptionnels

Sachant que 3FR prévoyait un déménagement des locaux de son siège social en 2022, les travaux d'aménagement des anciens locaux ont fait l'objet d'une dotation aux amortissements exceptionnelle en 2021.

Dotations nettes aux amortissements exceptionnels		
En K€	2022	2021
Autres amortissements exceptionnels	0	-175
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	0	-175

Dotations nettes aux provisions et dépréciations exceptionnelles

Les mouvements se présentent ainsi :

en k€	Dotation 2022	Reprise 2022	Mouvements nets
Contentieux personnel	0	0	0
Contentieux locatif	0	0	0
Contentieux sur opération construction	154	-250	-96
Contentieux autres	0	0	0
Risques gestion locative	0	0	0
Patrimoine obsolète	0	0	0
Total	154	-250	-96

Autres charges et produits exceptionnels

En k€	2022	2021
Opérations de gestion et autres	1 139	1 141
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Certificats d'économie d'énergie	0	162
Dégrèvements d'impôts	292	122
Remboursements suite sinistres	648	647
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	2 080	2 071
Dépenses sinistres	-980	-736
Charges sur ventes d'actifs	0	0
Frais de démolition	0	0
Indemnités d'éviction	0	0
Abandons de projets	-255	-48
Travaux voirie	0	0
Procédure de rétablissement personnel	0	0
Autres	-2 229	-1 357
Charges exceptionnelles	-3 464	-2 141
Total Autres charges et produits exceptionnels	-1 384	-70

Le poste Abandons de projet comprend principalement des études engagées sur des opérations non abouties à hauteur de 255 k€.

Le poste Autres Charges Exceptionnelles comprend notamment 1 920 K€ de régularisation des redevances forfaitaires pour lesquelles le prix de revient définitif a été établi. Ces mêmes régularisations ont engendré 768 k€ de produits exceptionnels positionnés en opération de gestion, soit une charge nette de 1 152 k€ sur ces régularisations.

Note 4.16 Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente en 2022 9,81 % (9,55 % en 2021) de l'ensemble des produits 2022. Le patrimoine taxable à fin 2022 s'élève à 2 135 équivalents-logements.

Compte tenu d'un bénéfice imposable est estimé à 490 k€ et une charge d'impôt sur les sociétés a en conséquence été comptabilisé à hauteur de 123 k€.

5 Notes complémentaires

Note 5.1 Effectif

CDI et CDD

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2022	2021
Cadres	29	27
Employés, agents de maîtrise	26	24
Total	55	51

Note 5.2 Compte personnel de formation

Depuis le 1er 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 5.3 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2022 :

En k€	2022	2021
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçues	9 740	8 631
Emprunts locatifs et autres	92 907	89 129
Autres Engagements reçus	13 675	3 140
Total	116 321	100 900
Engagements donnés		
Engagements divers (PCRC)	56 047	44 703
Autres engagements donnés - reste à payer	104 899	107 546
- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	45 214	18 287
- Marchés signés (opérations locatives)	59 685	89 259
Total	160 946	152 249

Les engagements divers correspondent au solde de la Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) collectée auprès des gestionnaires dans la redevance quittance qui constitue pour 3F Résidences un engagement vis-à-vis du gestionnaire pour la réalisation de travaux d'améliorations des composants de l'immeuble. Elle intègre les droits de tirage sur les sociétés auprès desquelles 3F Résidences a acquis des actifs au cours des années précédentes.

Les compromis de vente sont des promesses d'achat, principalement pour des VEFA.

Le reste à payer sur marchés signés est lié à l'activité élevée de promotion et des contrats de réservation signés en VEFA.

Note 5.4 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 5.5 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 5.6 Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F, qui détient 84,70 % du capital, et par ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.

Note 5.7 Proposition d'affectation du résultat

Affectation du résultat	Dont activité en provenance du SIEG	Dont activités ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2022	10 771 834	10 339 085
Report à nouveau 2022	74 884	57 295
Affectation à proposer	10 846 718	10 396 379
Résultat 2021	10 771 834	10 339 085
Réserve sur cessions immobilières	53 608	53 608
Proposition de distribution de dividendes	1 593 429	1 529 414
Réserve légale (10% du capital)	538 591	516 230
Réserve de prévoyance	8 600 000	8 242 941
Report à nouveau	61 090	54 186

Note 5.8 Autofinancement

(K€)	Réel 2021	Réel 2022	Réel 2022 / Réel 2021	%
Autofinancement				
Loyers quittancés	45 208	49 414	4 207	9,3%
Autres produits locatifs	107	72	-35	-32,6%
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0		
Ecart sur charges récupérables	-38	-50	-12	33,1%
Produits locatifs nets	45 277	49 436	4 159	9,2%
Frais de personnel de proximité NR	0	0		
Charges externes de gestion locative NR	-1 273	-1 247	26	-2,0%
Etat des lieux nets	0	0		
Entretien-réparations	-257	-253	4	-1,5%
Autres charges externes de gestion locative	-1 016	-994	22	-2,2%
Gros entretien locatif	-885	-740	145	-16,4%
Surcout travaux amiante	0	0		
Charges brutes locatives	-2 158	-1 987	171	-7,9%
Marge brute locative	43 119	47 449	4 331	10,0%
Impôts et taxes	-2 678	-3 191	-513	19,2%
Annuités d'emprunts	-23 936	-27 038	-3 102	13,0%
Intérêts des emprunts bruts	-6 127	-7 296	-1 169	19,1%
Intérêts compensateurs	21	0	-21	-100,0%
Intérêts immobilisés	299	710	411	137,3%
Amortissement des emprunts locatifs	-18 129	-20 452	-2 323	12,8%
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	74	142	68	90,7%
Autres produits divers (dont Mutualisation)	1 273	109	-1 164	-91,4%
Frais de personnel administratifs	-3 189	-2 732	456	-14,3%
Coûts administratifs et de structure	-2 187	-2 445	-258	11,8%
Charges externes administratives et de structure	-960	-1 171	-211	21,9%
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	-1 227	-1 274	-47	3,8%
Autres charges diverses (dont Mutualisation)	-336	-248	87	-26,0%
Autres charges et produits de gestion locative		62	62	
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-311	-226	84	-27,1%
Produits financiers nets	-93	249	342	-366,6%
Autres charges sur l'autofinancement	-31 383	-35 319	-3 936	12,5%
Autofinancement courant	11 736	12 131	394	3,4%
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-70	-1 384	-1 314	1868,5%
IS	-243	-123	120	-49,4%
Autofinancement net	11 423	10 624	-799	-7,0%

Note 5.9 Moyenne sur 3 ans des ratios d'autofinancement net HLM

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

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

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

Le ratio 2022 d'autofinancement élargi et la moyenne des ratios annuels des trois dernières années (2020, 2021 et 2022) s'établissent respectivement à 21,3 % et 22,8 %. Il n'y donc pas lieu de délibérer sur ce point.

en M€	2020	2021	2022	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	23,9	29,5	31,1	
Variation intérêts compensateurs	0,0	0,0	0,0	
Remboursement d'emprunts locatifs	-15,5	-18,1	-20,5	
Autofinancement net HLM ELARGI	8,5	11,4	10,6	
Total des produits financiers (comptes 76)	0,2	0,1	0,3	
Total des produits d'activité (comptes 70)	40,9	48,8	53,1	
Charges récupérées (comptes 703)	-2,7	-3,4	-3,5	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	38,4	45,4	49,9	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	22,1%	25,1%	21,3%	22,8%

Note 5.10 Résultats financiers des 5 derniers exercices

en K€	2018	2019	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires	37 154	42 998	40 934	48 788	53 088
Résultat avant impôts, dot. aux amortissements et aux provisions	20 491	25 141	23 049	29 924	31 232
Résultat après impôts, dot. aux amortissements et aux provisions	9 200	9 897	8 971	10 884	10 772
Personnel					
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 617	2 904	3 175	3 577	3 318
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 162	1 228	1 373	1 451	1 406

ENGAGER

LE MOUVEMENT

Didier JEANNEAU

Directeur général

3F Résidences 
Groupe ActionLogement



2022

Comptes sociaux
3F RÉSIDENCES

3F Résidences est la filiale de 3F dédiée aux logements en structures collectives. 3F (Groupe Action Logement) est une entreprise majeure du logement social en France avec un parc de plus de 266 000 logements sociaux, places d'hébergement et commerces.

3F Résidences opère sur l'ensemble de la France, en complément de l'offre des filiales 3F en logement familial. À l'écoute des besoins des territoires, notre expertise se déploie depuis plus de 10 ans dans le montage immobilier et financier d'opérations complexes. La gestion de nos résidences est confiée à des partenaires spécialisés.

Notre filiation avec le Groupe nous permet de mener des projets ambitieux et durables, de relever des défis environnementaux et technologiques et d'assurer notre mission première : loger les personnes les plus modestes.



Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

BILAN ACTIF ET PASSIF au 31 décembre 2022	4	4. Notes sur le passif	16
COMPTE DE RÉSULTAT au 31 décembre 2022	5	Note 1. Capital	16
AUTOFINANCEMENT NET 2022	6	Note 1 Bis. Réserves	16
TABLEAU DE FINANCEMENT 2022	7	Note 2. Subventions	16
1. Faits caractéristiques de l'exercice	8	Note 3. Capitaux propres	16
2. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales	9	Note 4. Provisions pour risques et charges	16
2.1. Changement de méthodes comptables de l'exercice 2022	9	Note 5. Emprunts	17
2.2. Évolutions comptables de l'exercice 2022	9	Note 6. Intérêts courus non échus	17
2.3. Méthodes générales de présentation et d'évaluation	9	Note 7. Autres dettes	17
2.3.1. Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif	9	Note 8. Ventilation des dettes par échéance	17
Immobilisations incorporelles	9	Note 9. Comptes de régularisation passif	17
Immobilisations corporelles	9	Note 10. Charges à payer et produits à recevoir	17
Immobilisations financières	11	5. Notes sur le compte de résultat	18
Stock et en-cours	11	Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks	18
Créances locataires	11	Note 2. Loyers	18
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	11	Note 3. Récupération des charges locatives	18
2.3.2. Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif	12	Note 4. Prestations de services et activités annexes	18
Subventions	12	Note 5. Autres produits et transferts de charges	18
Provision pour gros entretien	12	Note 6. Achats de fournitures et produits	18
Provision pour risques et charges pour les opérations de démolition de parc obsolète	12	Note 7. Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	19
Provision pour indemnités de départ à la retraite	12	Note 8. Gros entretien	19
Intérêts compensateurs	12	Note 9. Autres services extérieurs	19
2.3.3. Principes et méthodes d'évaluation des postes du compte de résultat	13	Note 10. Frais de personnel	19
Certificats d'économie d'énergie	13	Note 11. Autres impôts, taxes et versements assimilés	19
Produits et charges exceptionnels	13	Note 12. Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation	19
2.3.4. Autres points	13	Note 13. Autres charges de gestion courante	19
Régime fiscal	13	Note 14. Intérêt des emprunts	20
SIEG/HORS SIEG	13	Note 15. Résultat exceptionnel	20
Transactions avec les parties liées	13	Note 16. Impôt sur les sociétés	20
3. Notes sur l'actif	14	6. Notes complémentaires	21
Note 1. Immobilisations incorporelles	14	Note 1. Effectif	21
Note 2. Immobilisations corporelles	14	Note 2. Compte personnel de formation	21
Note 3. Immobilisations financières	14	Note 3. Engagements hors bilan	21
Note 4. Variation des immobilisations	14	Note 4. Transactions avec les parties liées	21
Note 5. Stocks et en-cours	15	Note 5. Rémunération des organes d'administration et de direction	21
Note 6. Créances locataires et acquéreurs	15	Note 6. Société consolidante	21
Note 7. Subventions à recevoir	15	Note 7. Proposition d'affectation du résultat	21
Note 8. Autres créances diverses	15	Note 8. Autofinancement	21
Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés	15	Note 9. Moyenne sur 3 ans des ratios d'autofinancement net HLM	22
Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant	15	Note 10. Résultats financiers des 5 derniers exercices	22
Note 11. Comptes de régularisation actif	15	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	23
		RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	25

BILAN

BILAN ACTIF			2022	2021
Au 31 décembre 2022				
		Brut	Amortissements Dépréciations	NET
		En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Note 1	9 463	918	8 545
Baux		9 463	918	8 545
Autres				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Note 2	1 178 572	176 012	1 002 560
Terrains		153 879		153 879
Immeubles de rapport		1 023 014	174 799	848 215
Autres immobilisations corporelles		1 679	1 212	467
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS		111 772	118	111 654
Terrains		54 812		54 812
Immeubles de rapport		52 526	118	52 408
Travaux d'amélioration		4 434		4 434
Acomptes terrains				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	Note 3	987	0	987
Participations, parts sociales et créances				
Prêts accédants				
Autres prêts et divers		987		987
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	Note 4	1 300 793	177 047	1 123 746
Stocks et en-cours	Note 5			
Créances locataires et acquéreurs	Note 6	7 472	82	7 389
Subventions à recevoir	Note 7	81 099		81 099
Autres créances diverses	Note 8	12 711	64	12 647
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	Note 9	6 886		6 886
TOTAL ACTIF CIRCULANT	Note 10	108 167	147	108 021
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	Note 11	250	0	250
TOTAL ACTIF		1 409 211	177 194	1 232 017

BILAN PASSIF			2022	2021
Au 31 décembre 2022				
			En milliers d'euros	En milliers d'euros
Capital	Note 1		78 504	71 404
Primes d'émission, de fusion et d'apport			203	
Réserves et report à nouveau	Note 1 Bis		72 575	63 119
Résultat de l'exercice			10 772	10 884
Dont résultat résultant de l'activité SIEG (depuis 2021)			10 339	8 376
SOUS-TOTAL SITUATION NETTE			162 053	145 406
Subventions	Note 2		278 341	268 756
Amortissements dérogatoires et autres				
TOTAL CAPITAUX PROPRES	Note 3		440 394	414 162
Provisions pour gros entretien			726	
Provisions pour risques et autres charges			5 046	5 420
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Note 4		5 772	5 420
Emprunts	Note 5		756 532	694 456
Intérêts courus non échus	Note 6		4 110	3 024
Concours bancaires courants			4 975	2 439
Dépôts et cautionnements reçus			469	320
Autres dettes	Note 7		18 447	16 997
TOTAL DETTES	Note 8		784 532	717 235
Comptes de régularisation passif	Note 9		1 319	1 398
TOTAL PASSIF			1 232 017	1 138 215

AUTOFINANCEMENT NET

AUTOFINANCEMENT	2022	2021
	En millions d'euros	En millions d'euros
RÉSULTAT COMPTABLE	10,8	10,9
Reprises sur provisions pour gros entretien		
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	-0,1	
Autres reprises d'exploitation	-1,6	-0,3
Reprise sur provisions financières		
Reprise sur provisions exceptionnelles	-0,3	
Impact intérêts compensateurs		
TOTAL DES REPRISES SUR CHARGES CALCULÉES	-1,9	-0,3
Dotations aux amortissements	27,7	24,9
Dotations aux provisions sur créances irrécouvrables	0,1	
Dotation à la provision gros entretien	0,7	
Autres dotations aux provisions d'exploitation	1,3	0,7
Dotations aux provisions et amortissements financiers		
Dotations aux provisions et amortissements exceptionnels	0,2	0,4
TOTAL DES CHARGES CALCULÉES	30,0	26,0
Produits des cessions d'éléments d'actif	-0,2	-0,2
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	0,2	
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ÉLÉMENTS D'ACTIF	0	-0,2
Subventions d'investissement virées au résultat	-7,8	-6,9
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	31,1	29,5
Amortissements des emprunts long terme	-20,5	-18,1
AUTOFINANCEMENT NET	10,6	11,4

TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT	2022	2021
	En millions d'euros	En millions d'euros
AUTOFINANCEMENT NET	10,6	11,4
Retraitement impact net des démolitions		-0,3
Amortissement d'emprunts non locatifs		-0,2
Remboursement anticipés d'emprunts (hors cessions et démolitions)		
Mouvement de BFR (hors subv) et dépôts de garantie des locataires	1,7	6,2
dont mouvement de BFR accession		
dont mouvement de BFR locatif	1,7	6,2
FLUX NETS GÉNÉRÉS PAR L'EXPLOITATION & L'ACCESSION	12,3	7,1
Acquisitions et acomptes sur activité de promotion hors groupe	-95,6	-74,0
Subventions promotion encaissées	17,7	20,0
Mobilisation d'emprunts et reprise de CRD hors groupe	65,8	44,4
Mouvements sur avances court terme		
Flux liés à l'activité de Promotion	-12,1	-9,6
en % dépenses	12,7 %	12,9 %
Travaux d'amélioration	-7,5	-5,6
Subventions amélioration encaissées	0,1	0,1
Mobilisation d'emprunts amélioration	0,6	0,6
Flux liés à l'activité d'Amélioration	-6,8	-4,9
en % dépenses	90,4 %	87,8 %
Investissements administratifs et incorporels		
Investissements financiers nets intra-groupe		
Investissements financiers nets externes		
Subventions sur immobilisations financières		
Mobilisation d'emprunts sur invts administratifs		
Autres flux d'investissement		
FLUX NETS GÉNÉRÉS PAR LES INVESTISSEMENTS	-18,9	-14,5
Coûts techniques et sociaux des démolitions		
Remboursements de CRD sur démolitions		
Subventions démolitions encaissées.		
Flux liés aux démolitions	0	0
Ventes d'actifs hors groupe aux locataires		
Remboursements d'emprunts sur ventes aux locataires		
Ventes d'actifs hors groupe aux sociétés extérieures		0,2
Reprise/cession de CRD suite a vente sociétés extérieures		
TVA sur ventes sociétés extérieures		
Vente/acquisition d'actifs intra-groupe	-15,1	-39,1
Reprise/cession de CRD intra-groupe	13,3	41,4
TVA sur ventes intra-groupe		
Flux liés aux ventes d'actifs	-1,9	2,5
Augmentations de capital reçues	7,1	7,1
Dividendes versés	-1,4	-1,3
Emissions nettes de titres de créances subordonnées		
Mouvements sur avances intragroupe		
Prêt Haut de Bilan Bonifié		
Flux liés au capital	5,7	5,8
AUTRES FLUX	3,8	8,3
VARIATION TRÉSORERIE	-2,8	0,9
Trésorerie en fin d'année précédente	4,8	3,8
Variations de périmètre	0	0
TRÉSORERIE EN FIN D'ANNÉE	2,0	4,8

1. Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par le déménagement du siège social de 3F Résidences qui est intervenu le 10 juin 2022.

Durant l'année 2022, le parc de logements thématiques s'est accru de 7 % et tient compte notamment de :

- La livraison de 1 238 équivalents logements d'opérations de construction neuves ou de restructuration, dont une Résidence Etudiante de 141 logements acquis via une Transmission Universelle de Patrimoine,
- L'acquisition intragroupe de deux résidences pour un total de 190 logements à 3F Sud,
- L'acquisition hors groupe d'une Résidence Jeunes Actifs de 95 logements auprès d'un opérateur du logement social.

En octobre 2022, 3F Résidences a bénéficié d'une augmentation de capital de 7 100 k€.

Événements postérieurs à la clôture

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

2. 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 2021-08 modifiant le règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- le décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- 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 ;
- l'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 ;
- l'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.
- Compte tenu de la parution tardive de l'arrêté du 14 décembre 2022 publié par la DHUP et le retard pris par l'éditeur du logiciel de production des comptes au format OLS, la société n'a pas pu mettre à jour le format de ses comptes avec l'arrêté du 14 décembre 2022.

2.1. Changement de méthodes comptables de l'exercice 2022

Aucun changement de méthodes comptables en 2022.

2.2. Évolutions comptables de l'exercice 2022

Aucune évolution comptable en 2022.

2.3. Méthodes générales de présentation et d'évaluation

2.3.1. Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

• Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration. Les intérêts des financements affectés aux opérations de construction neuve supportés pendant la période de chantier sont également immobilisés.

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

• Ventilation par composant - principes

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

Conformément à la définition donnée par l'avis N° 2004-11 du CNC, les composants se définissent comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

• Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

Pour les logements collectifs, seize modèles sont utilisés, la part du composant « Structure » représentant entre 77,7 % et 83,7 % du prix de revient.

À titre d'exemple, décomposition type :

Composants	Immeuble collectif(*)
Structure	79,80 %
Menuiseries extérieures	3,30 %
Chauffage collectif	3,20 %
Chauffage individuel	
Revêtement extérieur	
Étanchéité - Toiture terrasse	1,10 %
Ascenseur	2,80 %
Électricité parties privatives	5,20 %
Plomberie - Sanitaires parties privatives	4,60 %
TOTAL	100 %

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

- pour les commerces livrés « bruts de béton », la totalité du prix de revient est imputée sur le composant « Structure »;
- pour les autres commerces, 2,1 % du prix de revient est imputé au composant « Revêtement extérieur ». Le solde est affecté au composant « Structure ».

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

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

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

La partie amélioration est décomposée par rapport aux coûts réels des travaux.

• Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

- qu'elles n'excèdent pas 20 % du montant total des travaux de l'opération (hors honoraires),
 - et qu'elles n'excèdent pas un montant de 30 K€ HT par type de travaux.
- 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. À 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 4^e trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4^e 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 :

Composants	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 PCDD 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 Île-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 7 % en Île-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 opérations de démolition dans le cadre du patrimoine obsolète, le traitement suivant a été réalisé et poursuivi :

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

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

Les acquisitions de terrains et dépenses préliminaires portant sur les opérations locatives figurent parmi les « terrains en cours » jusqu'à l'achèvement de l'opération.

Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés pour leur valeur d'acquisition. Une dépréciation est constituée quand la valeur d'utilité devient inférieure. La valeur d'utilité est généralement appréciée en fonction du niveau des capitaux propres.

Stock et en-cours

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

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

• Foyers, commerces, panneaux publicitaires et antennes relais

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre.

Les taux suivants ont été retenus pour le calcul des dépréciations des créances locataires :

Antériorité du solde du gestionnaire	Situation locative	
	Absence de risque de non recouvrement	Risque de non recouvrement avéré
< 12 mois	0 %	50 %
> 12 mois	100 %	

• Logements et parkings (un seul programme concerné)

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, le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normalif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Il est ensuite appliqué un taux statistique de provisionnement, selon la tranche d'antériorité de la créance locataire. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Les taux de dépréciation présentés dans l'étude nationale de la fédération des ESH réalisée sur les soldes locataires 2012, pour les créances des logements et parkings, ont été retenus. Ces taux ont été définis par zone géographique du siège de la société afin qu'ils s'appliquent de façon différenciée sur le territoire.

Néanmoins, pour la société, cette étude a produit des taux individualisés qui ont été retenus pour le calcul des dépréciations des créances locataires :

Nature de créances locataires	Taux
Locataires résiliés	100 %
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois d'ancienneté	4 %
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	18 %
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	41 %
Créances à partir de 12 mois d'ancienneté	100 %

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 200 000 euros sont retenus.

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

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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.

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. En 2021, les tables de mortalité INSEE 17-19 sont appliquées, et le taux de turnover tient compte uniquement des démissions.

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

Intérêts compensateurs

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

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 exceptionnels 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 dans le cadre du parc obsolète sont immobilisés dans la limite de la valorisation du terrain retenue.

Dégrèvements de taxe foncière

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

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.

Conformément à l'instruction fiscale, la société avait 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 sont 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.

Un rescrit fiscal RI 2016-49 du 19 octobre 2020 a précisé l'imposition à l'IS des Résidences Hôtelières à Vocation Sociale (RHVS).

SIEG/HORS SIEG

Affectation du résultat des activités relevant du Service d'intérêt économique général (SIEG) 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 3F Résidences 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 Economique Général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 10 339 085 €.

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 d'affectation 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.

3. Notes sur l'actif

Le total du bilan s'établit à 1 232 017 K€ au 31 décembre 2022, en augmentation de 8,2 % soit 93 802 K€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif en K€	2022-2021
Immobilisations incorporelles	- 41
Immobilisations corporelles	91 821
Immobilisations financières	176
Stocks et créances	2 080
Disponibilités et portefeuille	- 316
Comptes de régularisation	83
TOTAL	93 802

Note 1. Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2022, la valeur nette des Baux à l'actif du bilan s'élève à 8 545 K€. Les immobilisations incorporelles comprennent la VNC des terrains en bail emphytéotique.

Note 2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles (hors variation des immobilisations en cours) augmentent en valeur nette de 62 411 K€ et s'élèvent à 1 002 560 K€ nets.

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

Éléments intégrés au prix de revient en K€	2022	2021
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	2 503	2 241
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés		
Intérêts d'emprunts en période de chantier	710	299
TOTAL	3 213	2 541

Note 3. Immobilisations financières

Les principaux mouvements intervenus en 2022 concernent le poste Dépôts versés qui croît de 176 K€.

3F Résidences ne détient de participation que dans une seule entité :

Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus
En €			Brute Nette
BâtiPlaine	700 000	0,001 %	10 10

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En K€	Valeur brute au 31.12.21	Acquis., apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl. (-)	Valeur brute au 31.12.22
Baux	9 401	62			9 463
Autres					
Immo. incorp.	9 401	62	-	-	9 463
Terrains	142 118	11 806		45	153 879
Immeubles de rapport	945 159	78 663	463	345	1 023 014
Autres immo. corporelles	1 452	227			1 679
Immo. corp.	1 088 729	90 696	463	390	1 178 672
Terrains	47 913	14 496	7 597		54 812
Immeubles de rapport et travaux	34 449	96 829	74 318		56 960
Acomptes terrains					
Immo. corp. en cours	82 382	111 324	81 916	-	111 772
Participations, parts sociales et créances					
Prêts accédants et autres prêts divers	811	175			987
Immo. fin.	811	175	-	-	987
TOTAL	1 181 303	202 258	82 378	390	1 300 794

Tableau de variation des amortissements

En K€	Cumul amort. 31.12.21	Dot. mode linéaire et ajust. (+)	Dot. autres méthodes	Autres sorties et ajust. (-)	Cumul amort. 31.12.22
Baux	815	103			918
Autres					
Immo. incorp.	815	103	-	-	918
Terrains					
Immeubles de rapport	147 388	27 607		196	174 799
Autres immo. corp.	1 193	20			1 212
Immo. corp.	148 580	27 627	-	196	176 011
TOTAL	149 395	27 730	-	196	176 929

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.21	Dotations 2022	Reprises 2022	Dépréciations 31.12.22
Immo. corp. VNC immeubles démolis	1 334			1 334
TOTAL	1 334	0	0	1 334

Aucune dotation pour dépréciation n'a été constatée sur l'exercice 2022.

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

Note 5. Stocks et en-cours

Pas de mouvement sur ce poste en 2022.

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

Créances locataires en K€	Brut	Dépréc.	Net 2022	Net 2021
Soldes locataires exigibles	5 885	51	5 833	6 607
Soldes locataires douteux	42	31	10	10
Soldes débiteurs de régularisation	1 545		1 545	1 096
Créances acquéreurs				
TOTAL	7 472	82	7 389	7 713

La provision 2022 a été calculée conformément aux règles et méthodes comptables applicable décrites plus haut.

Note 7. Subventions à recevoir

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 18 453 K€, contre 17 493 K€ à fin 2021.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2022	2021
Clients autres activités		
Personnel	226	25
TVA et État	6 724	2 620
Opérations avec le groupe pool	179	
Débiteurs divers	5 517	7 121
Créances sur cession d'immobilisations		
TOTAL	12 647	9 766

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2022	2021
Livret A	974	5 161
Placement CFF		
Comptes à terme		
Intérêts courus		
Chèques à encaisser		
Disponible	5 911	2 040
TOTAL	6 886	7 201

Les disponibilités correspondent aux soldes comptables des comptes bancaires débiteurs.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en-cours			
Créances locataires et acquéreurs	7 472	7 472	
Subventions à recevoir	81 099	18 453	62 645
Autres créances diverses	12 711	12 711	
Disponibilités et comptes rémunérés	6 886	6 886	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	108 167	45 522	62 645

Les subventions à recevoir d'une liquidité supérieure à un an correspondent aux subventions notifiées mais non encore demandées.

Note 11. Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 250 K€.

4. Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 93 802 K€ se répartit en :

En K€	2022-2021
Capital et primes	7 303
Réserves et résultat	9 344
Sous-total situation nette	16 647
Subventions	9 585
Total capitaux propres	16 233
Provisions pour risques et charges	352
Emprunts et ICNE	63 163
Banques créditrices	2 536
Autres dettes	1 598
Total dettes	67 297
Comptes de régularisations	- 80
TOTAL PASSIF	93 802

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2021, le capital social, entièrement libéré représentait 7 140 361 actions de 10 € chacune soit 71 403 610 €.

Au cours de l'année 2022, une augmentation de capital a été réalisée d'un montant de 7 100 000 €. À l'issue de cette augmentation, le capital social de 3F Résidences entièrement libéré représentait 7 850 361 actions de 10 € chacune soit 78 503 610 €.

Note 1 Bis. Réserves

Le détail des réserves et du report à nouveau au 31 décembre 2022 s'établit comme suit :

En K€	2022	2021
Réserve légale	6 585	6 041
Réserves statutaires ou contractuelles	65 900	57 000
Autres réserves	15	15
Report à nouveau	75	63
TOTAL	72 575	63 119

Les réserves statutaires ou contractuelles qui s'élèvent à un montant de 65 900 K€ au 31 décembre 2022 ont été dotées via l'affectation d'une partie du résultat dégagé lors des exercices antérieurs.

Ces réserves sont notamment alimentées par la PCRC (participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants) collectée auprès des gestionnaires via le quittancement annuel. Elles permettront de réaliser les travaux futurs d'amélioration ou de remplacement des composants dont la charge revient à 3F Résidences.

La PCRC collectée constitue un engagement hors bilan (cf. Notes complémentaires, note 3).

Note 2. Subventions

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

En K€	2022	2021
Subventions État et collectivités	245 118	239 854
Subventions Action Logement	20 568	15 989
Subventions autres	12 655	12 912
TOTAL	278 341	268 756

Variations des subventions

En K€	Montant 31.12.21	Mouvements 2022	Montant 31.12.22
Subventions brutes	307 058	17 340	324 398
Reprises de subventions	38 302	7 755	46 057
Subventions nettes	268 756	9 585	278 341

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

En K€	Total	Dont situation nette	Dont capital
Capitaux propres au 31.12.21	414 162	145 406	71 404
Augmentations de capital	7 100	7 100	7 100
Prime d'émission, de fusion et d'apport	203	203	
Affectation à la réserve légale	544	544	
Affectation à la réserve de prévoyance	8 900	8 900	
Affectation du résultat : report à nouveau	12	12	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières			
Résultat 2021	- 10 884	- 10 884	
Résultat 2022	10 772	10 772	
Variation des subventions nettes	9 585		
Capitaux propres au 31.12.22	440 394	162 053	78 504

La prime d'émission, de fusion et d'apport de 203 K€ correspond au boni de fusion suite à la Transmission Universelle de Patrimoine de la SAS Observatoire réalisée le 30 juin 2022.

Le résultat 2021 a été affecté comme suit :

En K€	Résultat net 2021
Réserve légale	544
Réserves réglementaires et générales	8 900
Report à nouveau	75
Dividendes	1 428
Affectation 2021	10 947

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2022 :

En K€	Montant 31.12.21	Dot. exercice 2022	Reprise exercice 2022	Montant 31.12.22
Gros entretien		726		726
Provision pour gros entretien	-	726	-	726
Provision retraite	840		118	722
Médaille du travail	18		6	12
Provision contentieux perso.	46	39	46	39
Litiges	1 492	154	367	1 280
Provision travaux sur foyers	488	143		631
Risques gestion locative	2 537	1 126	1 300	2 363
NPNRU et/ou Obsolète				
Provision pour risques et autres charges	5 421	1 462	1 836	5 046
TOTAL	5 421	2 188	1 836	5 722

Suite à un jugement en première instance, 3F Résidences a encaissé 430 K€ d'indemnité en 2021 et 30 K€ en 2022. La partie adverse ayant fait appel, nous avons considéré ces montants comme un produit constaté d'avance dans l'attente du jugement.

Provision pour gros entretien

En K€	2022	2021
Provision au titre de 2022		
Provision au titre de 2023	390	
Provision au titre de 2024	336	
Provision au titre de 2025		
TOTAL Provision gros entretien	726	-

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier.

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.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Lors de la livraison d'une résidence, un loyer provisoire est quittancé au gestionnaire en l'attente de l'établissement du Prix de Revient définitif de l'opération qui servira de base au calcul de la redevance définitive.

Une dotation aux provisions a été comptabilisée en 2022 pour un montant total de 1126 K€. Elle concerne d'une part, 726 K€ de risque lié aux futures régularisations des redevances définitives et d'autre part, 400 K€ de risque perte sur les régularisations de charges récupérables.

Par ailleurs la reprise de provision liée à la régularisation des redevances définitives de l'exercice s'élève à 1 300 K€ et concerne la régularisation de 13 programmes

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

Néant.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Emprunts obligataires		
Action Logement Services	275 084	269 428
Banque des Territoires / CDC	420 489	376 162
CFF	18 209	18 714
Autres banques	38 887	27 018
Emprunts et dettes divers	3 864	3 133
TOTAL	756 532	694 456

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

En K€	2022	%
Fixe	158 050	21 %
Révisable - indices Livret A ou LEP	597 804	79 %
Révisable - indice inflation	407	0 %
Révisable - autres indices	272	0 %
Sous-total révisable	598 483	79 %
Structuré		0 %
TOTAL	756 533	100 %

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Intérêts courus non échus hors IC	4 110	3 024
Intérêts compensateurs		
TOTAL Intérêts courus non échus	4 110	3 024

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

En K€	2022	2021
Locataires et acquéreurs	2 715	1 905
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	6 109	7 223
Personnel	882	990
Sécurité sociale et organismes sociaux	935	668
États et collectivités publiques	6 667	6 180
Sous-total dettes fiscales et sociales	8 484	7 839
Créditeurs divers	1 139	30
TOTAL Autres dettes	18 447	16 997

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

En K€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	756 532	19 238	76 120	661 174
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	4 110	4 110		
Concours bancaires courants	4 975	4 975		
Dépôts et cautionnements reçus	469	469		
Autres dettes	18 447	18 447		
TOTAL	784 532	47 239	76 120	661 174

Note 9. Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance sont constitués d'une part, d'indemnités sinistres reçues de 859 K€ pour lesquelles les travaux n'ont pas été réalisés en 2022 et d'autre part, d'encaissements d'un litige constructif lié à un jugement de première instance favorable à 3F Résidences et qui a fait l'objet d'un appel pour un montant de 460 K€.

Note 10. Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

En K€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	1 545	2 695
Fournisseurs et entrepreneurs	5 562	3 149
Personnel		232
Organismes sociaux	36	
État, collectivités locales		79
Intérêts courus non échus		4 110
Divers		9
TOTAL	6 385	10 273

5. Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Aucune vente n'a été constatée en 2022 et 2021.

En K€	2022	2021
Ventes		
Variation de stocks		
Résultat promotion pour autrui	-	-

Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En K€	2022	2021
Logements	111	121
Garages, parkings et autres	22	20
Commerces	591	540
Foyers	48 690	44 527
Supplément de loyer		
TOTAL	49 414	45 208

En dehors de la revalorisation annuelle des redevances foyers, la progression des loyers est principalement due :

- aux mises en service de nouvelles résidences
- à la première année pleine des livraisons de l'année 2021.

Les loyers quittancés comprennent un montant de 9 984 K€ correspondant à la collecte de Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) de l'année. Ce montant constitue un engagement « hors bilan » auprès des gestionnaires (cf. Note 3 des Notes complémentaires p. 21).

Note 3. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles (fluides, contrats d'entretiens communs, etc.).

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2022	2021
Gestion d'immeuble		
Locations diverses	72	106
Pool	142	74
Refacturation copropriétés		
Autres produits		
TOTAL	214	180

Le poste Pool comprend la refacturation à Immobilière 3F de la gestion des foyers dont elle est encore propriétaire pour un montant de 68 K€ et la facturation de loyers à immobilière 3F au titre d'une sous location de locaux administratifs de 74 K€.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

En K€	2022	2021
Produits gestion courants	63	1 252
Produits quittancés		1
Transferts frais de ventes		
Intérêts immobilisables	710	299
Frais de maîtrise d'ouvrage	2 503	2 241
Subventions d'exploitation	51	47
Indemnités d'occupation réservataires		
Divers	109	
TOTAL	3 437	3 840

Dans le cadre des transferts d'actifs intervenus en 2019 et les années précédentes des foyers d'Immobilière 3F et ses filiales, 3F Résidences bénéficie d'une Garantie de Passif correspondant à la provision pour contribution au remplacement des composants non consommée au moment de l'acquisition. Cette garantie de Passif est reversée à due concurrence des travaux effectués au cours de l'année.

Ces montants s'élèvent en 2022 à 63 K€.

Les intérêts immobilisés s'élèvent à 710 K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, la rémunération des équipes maîtrise d'ouvrage et patrimoine (chefs de projets, cadre technique, chefs de service et les assistantes dédiées aux services).

Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés en 2022 représentent 2 503 K€ contre 2 241 K€ en 2021.

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

En K€	2022	2021
Fourniture d'électricité NR	15	15
Fourniture d'eau NR	2	11
Fourniture de gaz NR		
Fourniture de chaleur NR		
Fourniture const NR	8	34
Achat carburants lubrifiants NR	3	2
Entretien et petits équipements NR	1	1
Aut. mat. fournit. NR		1
Fourniture administrative	8	7
Achats de fournitures et produits récupérables	571	629
TOTAL NR	609	699

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

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

En K€	2022	2021
Hygiène et sécurité	- 139	8
Espaces verts	2	
Chauffage		16
Nettoyage	158	131
Gestion d'immeubles		18
Ascenseurs		
Part NR divers travaux	93	
Entretien réparations	252	245
Entretien divers	3	7
Sous-total part NR	369	425
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récup.	1 221	1 220
TOTAL	1 590	1 644

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Travaux de gros entretien	727	872
États des lieux		
Garanties totales	12	13
TOTAL	740	885

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Baux emphytéotiques	343	287
Prime d'assurance	505	505
Personnel intérimaire	6	
Rémunération intermédiaires et honoraires	518	608
Publicité et communication	81	37
Frais de mission et déplacements	136	87
Redevances	1 274	1 228
Locations	446	365
Frais postaux	13	18
Cotisations CGLLS	205	292
Cotisations diverses	88	82
Divers	74	77
Total non récupérable	3 690	3 585
Frais d'actes de contentieux récupérables		
Refacturation frais de déménagement		
Total récupérable	-	-
TOTAL	3 690	3 585

Le poste Redevances comprend les Frais de Pool pour 1 274 K€.

Note 10. Frais de personnel

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Récupération sur locataires		
Frais de personnel NR	4 725	5 028
Frais de personnel	4 725	5 028
Autres charges relatives aux frais de personnel		
Taxes sur rémunérations	568	436
Indemnités kilométriques		
Frais de maîtrise d'ouvrage	- 2 503	- 2 241
Subventions	51	26
Frais de personnel nets	2 841	3 249

Note 11. Autres impôts, taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2022	2021
Taxes foncières	2 815	2 459
Taxes NR		
Taxes sur salaires	361	227
Taxe d'apprentissage		3
Versement transport	89	88
Part. formation prof. cont.	91	92
Part. emp. effort const.	27	26
Sous-total sur salaires	568	436
Autres impôts locaux NR	244	209
Taxes d'habitation		
TVTS		3
Autres impôts taxes autres org.	154	25
Sous-total autres taxes	398	237
Total Taxes NR	3 781	3 133
Taxes récupérables	1 718	1 589
TOTAL	5 500	4 722

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Locataires	- 77	66	- 11
Régularisation de redevances			
Autres	- 1 308	1 586	278
Gros entretien	- 726		- 726
TOTAL	- 2 111	1 652	- 459

Note 13. Autres charges de gestion courante

En 2022, les autres charges de gestion courante sont principalement composées de coûts d'exploitation pour un logiciel.

Note 14. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

En K€	2022	2021
Intérêts sur opérations locatives	7 240	6 100
Intérêts compensateurs		21
Intérêts accession à la propriété – gestion de prêts		
Intérêts sur autres opérations	57	6
TOTAL	7 298	6 127

Note 15. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2022	2021
Marges sur ventes d'actif	54	150
Perte sur remplacement ou démolition	- 20	
Amortissement exceptionnel		- 175
Dotations nettes	96	- 199
Reprises de subventions	7 755	6 900
Éléments exceptionnels	- 1 384	- 70
TOTAL résultat exceptionnel	6 501	6 605

Sorties et cessions des éléments d'actifs

En K€	2022	2021
Pertes sur remplacements de composants		
VNC des immobilisations démolies	- 20	
Pertes sur remplacements ou démolitions	- 20	

Pertes sur remplacements ou démolitions et dotations aux amortissements exceptionnels

Sachant que 3F Résidences prévoyait un déménagement des locaux de son siège social en 2022, les travaux d'aménagement des anciens locaux ont fait l'objet d'une dotation aux amortissements exceptionnelle en 2021.

En K€	2022	2021
Autres amortissements exceptionnels		- 175
Dotations nettes aux amort. except.		- 175

Dotations nettes aux provisions et dépréciations exceptionnelles

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotation 2022	Reprise 2022	Mouvements nets
Contentieux personnel			-
Contentieux locatif			-
Contentieux sur opération construction	154	- 250	- 96
Contentieux autres			-
Risques gestion locative			-
Patrimoine obsolète			-
TOTAL	154	- 250	- 96

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2022	2021
Opérations de gestion et autres	1 139	1 141
Rentrée sur créance irrécouvrable		
Certificats d'économie d'énergie		162
Dégrèvements d'impôts	292	122
Remboursements suite sinistres	648	647
Subventions pour démolition		
Produits exceptionnels	2 080	2 071
Dépenses sinistres	- 960	- 736
Charges sur ventes d'actifs		
Frais de démolition		
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	- 255	- 48
Travaux voirie		
Procédure de rétablissement personnel		
Autres	- 2 229	- 1 357
Charges exceptionnelles	- 3 464	- 2 141
TOTAL Autres charges et produits except.	- 1 384	- 70

Le poste Abandons de projet comprend principalement des études engagées sur des opérations non abouties à hauteur de 255 K€.

Le poste Autres Charges Exceptionnelles comprend notamment 1 920 K€ de régularisation des redevances forfaitaires pour lesquelles le prix de revient définitif a été établi. Ces mêmes régularisations ont engendré 768 K€ de produits exceptionnels positionnés en opération de gestion, soit une charge nette de 1 152 K€ sur ces régularisations.

Note 16. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente en 2022 9,81 % (9,55 % en 2021) de l'ensemble des produits 2022. Le patrimoine taxable à fin 2022 s'élève à 2 135 équivalents-logements.

Compte tenu d'un bénéfice imposable estimé à 490 K€, une charge d'impôt sur les sociétés a été comptabilisé à hauteur de 123 K€.

6. Notes complémentaires

Note 1. Effectif

CDI et CDD (en équivalent temps plein)

Catégories	Effectif fin d'année	
	2022	2021
Cadres	29	27
Employés, agents de maîtrise	26	24
TOTAL	55	51

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 :

En K€	2022	2021
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçues	9 740	8 631
Emprunts locatifs signés	92 907	89 129
Ventes, contrats préliminaires		
Autres engagements reçus	13 675	3 140
TOTAL	116 321	100 900
Engagements donnés		
Engagements divers (PCRC)	56 047	44 703
Avals, cautions, garanties données		
Compromis de vente	45 214	18 287
Reste à payer sur marchés signés	59 685	89 259
TOTAL	160 946	152 249

Les engagements divers correspondent au solde de la Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) collectée auprès des gestionnaires dans la redevance quittance qui constitue pour 3F Résidences un engagement vis-à-vis du gestionnaire pour la réalisation de travaux d'améliorations des composants de l'immeuble. Elle intègre les droits de tirage sur les sociétés auprès desquelles 3F Résidences a acquis des actifs au cours des années précédentes.

Les compromis de vente sont des promesses d'achat, principalement pour des VEFA.

Le reste à payer sur marchés signés est lié à l'activité élevée de promotion et des contrats de réservation signés en VEFA.

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. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 84,70 % du capital, et par Action Logement Immobilier.

Note 7. Proposition d'affectation du résultat

En €	
Résultat 2022	10 771 834
Report à nouveau 2022	74 884
Bénéfice affectable	10 846 718
Proposition de distribution de dividendes	1 593 623
Réserve sur cessions immobilières	53 608
Réserve légale (10 % du capital)	538 591
Réserve de prévoyance	8 600 000
Report à nouveau	60 896

Note 8. Autofinancement

En K€	Réel 2021	Réel 2022	Réel 2022/2021 K€	%
Loyers quittancés	45 208	49 414	4 207	9,3
Autres produits locatifs	107	72	- 35	- 32,6
Pertes sur créances irrécouvrables				
Pertes sur charges récupérables	- 38	- 50	- 12	33,1
PRODUITS LOCATIFS NETS	45 277	49 436	4 159	9,2
Frais de personnel de proximité NR				
Charges externes de gestion locative NR	- 1 273	- 1 247	26	- 2,0
États des lieux nets				
Entretien-réparations	- 257	- 253	4	- 1,5
Autres charges externes de gestion locative	- 1 016	- 994	22	- 2,2
Gros entretien localil	- 885	- 740	145	- 16,4
Surcoût travaux amiante				
Charges brutes locatives	- 2 158	- 1 987	171	- 7,9
MARGE BRUTE LOCATIVE	43 119	47 449	4 331	10,0
Impôts et taxes	- 2 678	- 3 191	- 513	19,2
Annuités d'emprunts	- 23 936	- 27 038	- 3 102	13,0
Intérêts des emprunts bruts	- 6 127	- 7 296	- 1 169	19,1
Intérêts compensateurs	21		- 21	- 100
Intérêts immobilisés	299	710	411	137,3
Amortissement des emprunts locatifs	- 18 129	- 20 452	- 2 323	12,8
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	74	142	67	90,7
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	1 273	109	- 1 164	- 91,4
Frais de personnels administratifs	- 3 189	- 2 732	456	- 14,3
Coût administratif et de structure	- 2 187	- 2 445	- 258	11,8
Charges externes admin. et de structure	- 960	- 1 171	- 211	21,9
Coût refacturés entre sociétés 3F et HLM	- 1 227	- 1 274	- 47	3,8
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)	- 336	- 248	87	- 26,0
Autres charges et produits de gestion locative		62	62	
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 311	- 226	84	- 27,1
Produits financiers nets	- 93	249	342	- 366,6
Autres charges sur l'autofinancement	- 31 383	- 35 319	- 3 936	12,5
AUTOFINANCEMENT COURANT	11 736	12 131	394	3,4
Éléments exceptionnels de l'autofinancement	- 70	- 1 384	- 1 314	1 868,5
IS	- 243	- 123	120	- 49,4
AUTOFINANCEMENT NET	11 423	10 264	- 799	- 7,0

Note 9. Moyenne sur 3 ans des ratios d'autofinancement net HLM

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

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

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

Le ratio 2022 d'autofinancement élargi et la moyenne des ratios annuels des trois dernières années (2020, 2021 et 2022) s'établissent respectivement à 21,3 % et 22,8 %. Il n'y donc pas lieu de délibérer sur ce point.

Autofinancement sur les 3 derniers exercices

En M€	2020	2021	2022
Capacité d'autofinancement	23,9	29,5	31,1
Variation intérêts compensateurs			
Remboursement d'emprunts localifs	- 15,5	- 18,1	- 20,5
Autofinancement net HLM ÉLARGI	8,5	11,4	10,6
Total des produits financiers (compte 76)	0,2	0,1	0,3
Total des produits d'activité (compte 70) (hors opérations de promotion pour autrui)	40,9	48,8	53,1
Charges récupérées (compte 703)	- 2,7	- 3,4	- 3,5
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	38,4	45,4	49,9
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	22,1 %	25,1 %	21,3 %
MOYENNE DES 3 DERNIERS EXERCICES	22,8 %		

Note 10. Résultats financiers des 5 derniers exercices

En K€	2018	2019	2020	2021	2022
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires	37 154	42 998	40 934	48 788	53 088
Résultat avant impôts, dot. aux amortissements et aux provisions	20 491	25 141	23 049	29 681	31 232
Résultat après impôts, dot. aux amortissements et aux provisions	9 200	9 897	8 971	10 884	10 772
Personnel					
Montant de la masse salariale	2 617	2 904	3 175	3 577	3 318
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 162	1 228	1 373	1 451	1 406

3F RÉSIDENCES

Siège social : 28-34 rue des Rentiers – 75013 PARIS
Société anonyme au capital de 78 503 610 euros

Exercice clos le 31 décembre 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société 3F Résidences,

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 Résidences relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

• Référentiel d'audit

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

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

• Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans le paragraphe « 2 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales » de la note portant sur les règles et méthodes comptables de l'annexe aux comptes annuels 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 des créances locataires

La note de l'annexe relative aux 2.3.1 « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

• Provision pour gros entretien

La note « Provision pour gros entretien » au point 2.3.2 de l'annexe relative aux « Provisions pour gros entretien » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

• Provision pour indemnité de départ à la retraite

La note « Provision pour indemnités de départ à la retraite » au point 2.3.2 de l'annexe relative aux « Indemnités de départ à la retraite » précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

• Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 14 juin 2023

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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



Hélène Kermorgant
Associée

3F RÉSIDENCES

Siège social : 28-34 rue des Rentiers - 75013 PARIS
Société anonyme au capital de 78 503 610 euros

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de la société 3F Résidences,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société Immobilière 3F, actionnaire de votre société

Personnes intéressées : M. Jean Tournoux, M. Michel Goyer et M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Mise en commun de moyens en personnel et équipements

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 14 décembre 2022 a autorisé la signature du renouvellement de la convention de mise à disposition de moyens en personnel et équipements par Immobilière 3F au profit de 3F Résidences qui porte sur l'exercice 2023.

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

Le budget qui a été autorisé pour l'exercice 2023 s'élève 1 375 014 euros. Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2022.

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

2) Protocole d'acquisition à Immobilière 3F de la part foncière pour la réalisation d'une résidence mobilité

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 19 octobre 2022 a autorisé la signature du protocole définissant les conditions du rachat par 3F Résidences à Immobilière 3F de la part foncière pour un

montant de 7,5 M€ HT permettant la réalisation de cette Résidence Mobilité dont la maîtrise d'ouvrage déléguée sera confiée à Immobilière 3F et la gestion ultérieure à Montempo.

Modalités : En contrepartie, votre société remboursera à la société Immobilière 3F le montant de la quote-part de foncier une surface de plancher résidentiel de 2761 m² SP.

Le budget qui a été autorisé s'élève 7 500 000 euros. Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2022.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Résidences : Cette convention doit permettre à 3F Résidences de développer un programme immobilier à Charenton-le-Pont.

Avec la société Clairsienne

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Convention de mise à disposition de bureau et de services annexes

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 14 décembre 2022 a autorisé la signature de la convention de mise à disposition de bureau et de services annexes pour des salariés de 3F Résidences.

Modalités : Le budget qui a été autorisé s'élève 2 880 euros par an, soit 240 € de loyer mensuel. Le montant supporté en 2022 s'élève à 240 €.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Résidences : Cette convention doit permettre à 3F Résidences de continuer son développement sur le territoire de la région Nouvelle Aquitaine.

Avec la société 3F Centre Val de Loire

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Actualisation de la vente à terme par votre société auprès de la société 3F Centre Val de Loire d'une pension de famille (21 logements)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 15 décembre 2021, a autorisé l'acquisition de deux parcelles situées 7-8-9, rue Ronsard à Saint-Aignan-sur-Cher (41) auprès de la société 3F Centre Val de Loire, en vue d'y réaliser une résidence sociale d'environ 21 logements PLAI, un logement de fonction et un parking extérieur.

Votre conseil d'administration, en date du 14 décembre 2022, a autorisé l'actualisation de la vente à terme de ces parcelles pour un prix de vente de 1 528 920 € hors taxes.

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre l'acquisition des deux parcelles qui permettra :

- de renforcer la présence du Groupe 3F sur le territoire du Val de Cher. Contrôle avec une offre de logements accrue et diversifiée ;
- de répondre aux besoins de logements de jeunes actifs saisonniers, identifiés par les services de l'Etat, les collectivités locales et Action Logement ;
- d'éviter la mise en place d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) qui représenterait un surcoût d'environ 4 % d'un montant de l'opération.

Avec la société 3F Seine-et-Marne

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Prorogation de la promesse de vente par votre société à la société 3F Seine-et-Marne de 43 logements situés à Champs-sur-Marne (77)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 17 octobre 2019, a autorisé la cession par votre société de 43 logements associés à un parking de 14 places extérieures situés au 27, avenue du Général de Gaulle à Champs-sur-Marne (77420) afin de les conventionner en logement familial et reprendre les contrats de location des personnes âgées y résidant encore. La cession serait effectuée pour un montant de € 248 575 correspondant à la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier.

Votre conseil d'administration, en date du 18 décembre 2019, a autorisé l'élargissement de la cession initialement autorisée à la parcelle attenante n° 425 de la même section cadastrale d'une surface de 148 m², non mentionnée dans la précédente délibération, mais faisant partie intégrante du projet. La cession de cette parcelle complémentaire intégrée dans la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier ne modifiera pas le prix de vente de l'ensemble immobilier fixé au montant de la valeur nette comptable. L'ensemble des autres conditions de cession agréées initialement s'appliquent également à la cession de cette parcelle.

Le conseil d'administration du 28 avril 2021 a autorisé la prolongation de ces conventions jusqu'à la fin de l'exercice 2021. Cette convention a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 15 mai 2022 et celui du 14 avril 2022 jusqu'à la fin de l'exercice 2022.

La cession a été effectuée en 2022 pour un montant de 248 575 € correspondant à la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de trouver une solution positive pour cet immeuble « dilemme » dans le plan stratégique, tout en donnant aux résidents actuels la possibilité de s'y maintenir.

Avec la société Immobilière Atlantic Aménagement

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Acquisition auprès d'Immobilier Atlantic Aménagement du Foyer Kennedy à Poitiers (86) en vue de sa démolition et restitution de la PCRC

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 17 décembre 2020 a autorisé la signature d'un protocole de cession foncière relatif à la construction d'un foyer de jeunes travailleurs situé 1 avenue Kennedy à Poitiers. Les principes de cette opération font l'objet d'un protocole de cession d'actifs immobiliers tripartite Ville/IAA/3FR (document joint) dont la signature est soumise au Conseil municipal de la ville de Poitiers. Le conseil d'administration en date du 14 décembre 2022 a autorisé la signature l'acquisition auprès d'Immobilier Atlantic Aménagement du Foyer Kennedy à Poitiers (86).

S'agissant des relations entre IAA et 3F Résidences, les conditions principales du protocole de cession d'actifs immobiliers sont les suivantes :

- **Prix d'acquisition :** Cession par IAA à 3FR du foyer actuel à la valeur nette comptable à la date du transfert, avec transfert à 3F Résidences de la PCRC non consommée à cette date.
- **Financement de la démolition :** Assuré en totalité par 3F Résidences.
- **Date du transfert de propriété :** Une fois la construction de la nouvelle résidence achevée et le déménagement des résidents effectif (date prévisionnelle : 1^{er} semestre 2023).

L'acquisition n'a pas encore eu lieu.

Avec la société 3F Notre Logis

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Convention de mise à disposition d'un local de bureau pour un collaborateur

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 19 octobre 2022 a autorisé la signature de la convention de mise à disposition de bureau et de services annexes à un collaborateur de 3F Résidences.

Modalités : Le budget qui a été autorisé s'élève à 1 200 euros par an, soit 100 € de loyer mensuel.

Le montant supporté en 2022 s'élève à 200 €.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Résidences : Cette convention doit permettre à 3F Résidences de continuer son développement sur le territoire de la région Hauts-de-France.

CONVENTIONS DÉJÀ SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société Immobilière 3F, actionnaire de votre société

Personnes intéressées : M. Jean Tournoux, M. Michel Goyer et M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Mise en commun de moyens en personnel et équipements

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 15 décembre 2021 a autorisé la signature de la convention de mise à disposition de moyens en personnel et équipements par Immobilière 3F au profit de 3F Résidences qui porte sur l'exercice 2022.

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

La charge supportée par votre société au titre de l'exercice 2022 s'élève à 1 273 959,74 euros.

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

2) Contrat de sous-location de bureaux

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 15 décembre 2021 a autorisé la conclusion d'une convention de sous-location de 308 m² de bureaux entre votre société et Immobilière 3F.

Le contrat de sous-location consenti par 3F Résidences à Immobilière 3F, d'une durée de 9 ans avec possibilité de congé triennal portera sur une surface de bureaux de 308 m² auquel s'ajouteront 49,8 m² de prorata du palier d'accueil privatif et des parties communes, soit une surface locative totale de 357,8 m², ainsi que 5 parkings en sous-sol.

La mise à disposition prévisionnelle des locaux sous-loués est fixée au mois d'avril 2022 ; les prises d'effet du bail de 3F Résidences et du contrat de sous-location à Immobilière 3F seront simultanées.

Modalités : Ce contrat de sous-location donnera lieu à facturation de loyers et de charges locatives à prix coûtant, à l'euro-l'euro, au prorata des surfaces et du nombre de parkings sous-loués. Le budget qui a été autorisé pour l'exercice 2022 s'élève 356 221 euros.

Cette convention a donné lieu à une facturation 73 265 euros sur l'exercice 2022.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Résidences : Cette convention doit permettre à 3F Résidences de se rapprocher du siège d'Immobilière 3F et à Immobilière 3F de disposer d'un espace de formation plus proche de son siège.

3) Convention triennale Groupe avec la Banque des Territoires (2021-2023)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration du 22 juin 2021 a autorisé la signature d'une convention triennale avec la Banque des Territoires. La

convention a pour objet de définir la forme et le montant de l'ensemble des concours financiers que pourrait proposer la Caisse des Dépôts aux Sociétés 3F sur la base des PMT qui ont été établis par chacune des sociétés du Groupe puis consolidés au niveau du Groupe 3F avant d'être remonté à Action Logement Immobilier.

Modalités : Pour 3F Résidences, le montant total des prêts prévus auprès de la CDC sur les années 2021 à 2023 s'élève à 280 M€ dont 271 M€ au titre du développement et 9 M€ au titre des réhabilitations de patrimoine.

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

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le développement de la structure.

4) Cession d'un terrain situé à Thiais

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 15 décembre 2021 a autorisé la vente par votre société d'un terrain situé 301 avenue de Fontainebleau à Thiais (94) au profit d'Immobilière 3F.

La cession serait réalisée pour un montant prévisionnel après démolition de 1 403 600 euros.

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucune incidence financière au titre de l'exercice 2021.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention a pour motif la création d'un projet de logement social pour 3F.

5) Avenant n°2 au bail emphytéotique conclu en 2018 sur un terrain situé à Aulnay-sous-Bois

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 27 décembre 2013 a conclu un bail emphytéotique ayant pour objet la parcelle DL 119 sur la commune d'Aulnay.

Votre conseil d'administration en date du 16 mai 2018 a autorisé la conclusion d'un avenant permettant de détacher et diviser la parcelle DL 119 conduisant à la création de la parcelle DL 375. Cette opération foncière a permis à la Société du Grand Paris d'acquiescer auprès d'Immobilière 3F un volume de 482 m² en tréfonds pour la réalisation de divers ouvrages liés au réseau de transport public du Grand Paris.

Votre conseil d'administration en date du 17 décembre 2020 propose de modifier ces conventions par voie d'avenant afin de redéfinir les volumes immobilier et les références cadastrales concernées par le bail emphytéotique.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention est une obligation due au tracé de la ligne 16.

6) Acquisition Paris 19 – Rue d'Aubervilliers

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 17 décembre 2020 a autorisé la modification à l'état descriptif de division en volumes - Vente de volumes - suppression et création de servitudes entre Immobilière 3F et 3F Résidences relatif à l'acte de vente du 31 mars 2019 par la société Immobilière 3F au profit de 3F Résidences d'un ensemble immobilier (Foyer Jumeau - Adoma) situé à Paris 19^e, 80 rue d'Aubervilliers.

Certains des espaces situés devant le foyer et au sous-sol de l'immeuble ont été oubliés et sont restés propriété d'Immobilier 3F. La régularisation à l'euro symbolique des volumes correspondants aux lots omis dans l'acte initial doit faire l'objet d'un nouvel acte entre Immobilier 3F et 3F Résidences.

Modalités financières : Cette convention n'a pas eu d'incidence financière sur l'exercice 2022.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre la régularisation est nécessaire au bon fonctionnement de la future résidence. Elle devrait être signée au second semestre 2023.

7) Mandat de gestion des foyers de la société Immobilière 3F gérés par votre société

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 8 octobre 2012, a autorisé la conclusion d'un mandat de gestion global des foyers de la société Immobilière 3F par votre société.

Ce dernier porte sur un périmètre de 4 256 places d'hébergement (2 063 logements) et 21 résidences dont 11 foyers pour travailleurs migrants à restructurer.

Il est conclu à effet du 1^{er} novembre 2012 pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2017 et renouvelable deux fois pour une durée d'un an, soit une durée maximale allant jusqu'au 31 décembre 2019.

Votre conseil d'administration, en date du 18 décembre 2019, a autorisé la conclusion d'un avenant permettant de mettre à jour la liste des foyers gérés et de proroger le mandat confié pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2022, renouvelable deux (2) fois pour une durée d'un (1) an, soit une durée maximale allant jusqu'au 31 décembre 2024.

La rémunération de votre société s'effectue dans le cadre de la convention annuelle de frais généraux entre les deux structures.

Modalités financières : Le montant facturé en 2022 s'élève à 71 974€.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le transfert des actifs étant le cœur de métier de 3F Résidences.

8) Cession à la société Immobilière 3F d'une emprise de terrain de 1 894 m² à extraire de la parcelle cadastrée BV n° 15 située 2-18, rue de l'Egalité à Champigny-sur-Marne (94)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 25 juin 2019, a autorisé la cession par votre société à la société Immobilière 3F d'une emprise de terrain de 1 694 m² à extraire de la parcelle cadastrée BV n° 15 située 2-18, rue de l'Egalité à Champigny-sur-Marne (94) pour un montant de 1 000 000 € hors taxe auquel s'ajoutera la TVA applicable au moment de la vente à savoir 10 %.

Modalités : Une promesse de vente a été signée le 1^{er} octobre 2019. Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice. La signature est prévue en 2023.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre à votre société de compléter le financement d'une opération du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants rachetée à la société France Habitation.

9) Cession de deux parcelles situées à Valenton (94), incluant une résidence pour personnes handicapées

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 21 décembre 2017, a autorisé la cession, auprès de la société Immobilière 3F, de deux parcelles situées 9 ter, rue du Colonel Fabien à Valenton (94) : AD 211a et AD 211b incluant une résidence pour personnes handicapées pour un montant budgété de 395 354,44 €.

Le projet est actuellement reporté.

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le développement d'une opération de résidence social à Valenton.

10) Cession à la société Immobilière 3F d'un ensemble de parcelles situées à Plaisir (78)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 23 avril 2019, a autorisé la cession par votre société à la société Immobilière 3F d'un ensemble de parcelles situées rue de la Haise à Plaisir (78) dans le cadre du projet de transformation d'un foyer de travailleurs migrants en une résidence sociale.

Le montant de la cession serait réalisé à l'euro symbolique. La signature devrait avoir lieu en 2023.

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de rectifier les limites des propriétés de la société Immobilière 3F et votre société de manière à assurer une gestion rationnelle des espaces extérieurs.

11) Cession par la société Immobilière 3F à votre société d'un immeuble de bureaux situé à Cergy (95) pour la création d'une Résidence Universitaire

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 26 juin 2018 a autorisé la cession par la société Immobilière 3F à votre société d'un immeuble de bureaux, situé 203, rue des Chênes à Cergy (95), pour permettre sa transformation en Résidence Universitaire de 45 logements.

Le conseil d'administration du 6 mai 2020 autorise l'actualisation du prix de vente du terrain, celui-ci passe de 340 000 € à 285 000 €.

Modalités financières : La signature a été faite le 24 mai 2022 pour un prix de vente de 285 000€.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le développement d'une opération de résidence social à Cergy.

12) Cession par la société Immobilière 3F à votre société d'une parcelle située au Raincy (93) pour la construction d'un Centre d'Hébergement d'Urgence

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 26 juin 2018 a autorisé la cession par la société Immobilière 3F à votre société d'une parcelle située au Raincy moyennant un prix de 133 800 € hors taxes, majoré de la TVA en vigueur au moment de la vente. Le projet comprend la construction par votre société d'un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU).

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le développement d'une opération de résidence social à Cergy. La signature est prévue en 2022.

13) Cession partielle des droits emphytéotiques par la société Immobilière 3F au profit de votre société pour la construction d'une pension de famille de 25 logements à Paris 15^e rue de Vaugirard (75)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 19 avril 2018 a autorisé la conclusion d'une convention entre la société Immobilière 3F et votre société quant à la cession partielle des droits emphytéotiques du pavillon dit « Blumenthal », sise 146, rue de Vaugirard, Paris (75) pour un montant de 560 000 €.

Le projet partagé par les parties consiste en la réhabilitation des lieux afin d'y réaliser un programme mixte comprenant une pension de famille ainsi qu'une dizaine de logements locatifs sociaux familiaux.

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucun impact financier au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le développement d'une opération de résidence social à dans le 15^e arrondissement de Paris.

14) Délégation de maîtrise d'ouvrage

Nature et Objet :

- Votre conseil d'administration, date du 22 juin 2016, a autorisé la conclusion d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage au profit de la société Immobilière 3F pour la réalisation d'une **résidence sociale de 68 logements sise rue des Frères Lumières à Fresnes (94)**. La convention de transfert de maîtrise d'ouvrage a été signée le 9 septembre 2016.
- Votre conseil d'administration, en date du 20 décembre 2016, a autorisé le transfert à Immobilière 3F de la maîtrise d'ouvrage relative à la construction d'un **centre d'hébergement d'urgence de 37 logements au Raincy (93)**. Le mandat a été signée le 18 avril 2017.
- Votre conseil d'administration en date du 6 mai 2020 a autorisé le transfert de maîtrise d'ouvrage pour la construction de **9 logements familiaux au 146 rue Vaugirard à Paris (75015)** confiée par Immobilière 3F à 3F Résidences.

Modalités : Les conditions principales de ces transferts de maîtrise d'ouvrage sont les suivantes :

- **Durée :** la convention prendra fin à l'achèvement de la levée des réserves et la garantie de parfait achèvement.
- **Financement de l'opération :** assuré en totalité par votre société.
- **Rémunération :** la convention est conclue à titre gratuit. Toutefois, votre société rembourse à la société Immobilière 3F le coût exact des frais engagés.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le développement de résidences sociales.

15) Mandat de gestion pour la commercialisation et la gestion des parkings sis 41, avenue du Roule à Neuilly-sur-Seine (92)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 26 octobre 2016, a autorisé la conclusion d'un mandat de gestion pour la commercialisation et la gestion des parkings sis 41, avenue du Roule à Neuilly-sur-Seine (92).

Les conditions principales de ce mandat de gestion sont les suivantes :

- **Durée :** date d'effet au 1^{er} janvier 2017 pour une durée initiale d'un (1) an. Elle se prolongera, au-delà de sa durée initiale, par périodes successives d'un (1) an, avant d'avoir été dénoncée, par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec un préavis minimum de trois (3) mois.
- **Rémunération :** Ce mandat est exécuté à titre gratuit. Toutefois, votre société rembourse à la société Immobilière 3F le coût exact des frais engagés, les remboursements étant exonérés de la TVA.

Le mandat a été signé le 30 mars 2017.

Modalités financières : Cette convention n'a pas eu d'effet au cours de l'exercice 2022.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de transférer la gestion des actifs n'étant le cœur de métier de 3F Résidences.

16) Prorogation de la validité des droits de tirage des foyers acquis à la société Immobilière 3F entre 2008 et 2012

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 23 avril 2019, a autorisé la prorogation de cinq ans la date de validité du droit de tirage (garantie de passif au profit de votre société au titre de la Participation pour la Couverture du Renouvellement) des résidences acquises auprès d'Immobilière 3F entre 2008 et 2012 via la signature d'un acte sous-seing privé avec la société Immobilière 3F.

Modalités financières : Les droits s'élèvent à 801 203 euros à fin 2022.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de conforter le financement des investissements futurs qui seront opérés sur les résidences rattachées à la société Immobilière 3F.

17) Garantie relative au bail emphytéotique entre votre société et la ville de Marseille

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 26 juin 2018 a autorisé les garanties suivantes consenties par Immobilière 3F pour le compte de votre société au profit de la ville de Marseille dans le cadre du bail emphytéotique entre votre société et la ville de Marseille.

- **Une garantie de financement des travaux :** Le bail emphytéotique prévoit, en effet, la signature d'une garantie d'achèvement par Immobilière 3F stipulant qu'en cas de défaillance financière de votre société, Immobilière 3F sera solidairement tenue avec votre société à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du projet dans la limite du montant plafond de 134 274 €.
- **Une garantie de paiement du montant des pénalités de retard d'achèvement des travaux :** Le bail emphytéotique prévoit, en effet, la signature d'une garantie de paiement des pénalités de retard par Immobilière 3F. Celle-ci sera solidairement tenue avec votre société à payer à la ville de Marseille les sommes correspondant aux pénalités de retard dans la limite d'un montant plafond de 142 200 €.
- **Une garantie de paiement du montant des pénalités pour indisponibilité fonctionnelle :** Le bail emphytéotique prévoit, en effet, la signature d'une garantie de paiement du montant des pénalités pour indisponibilité fonctionnelle des bâtiments par Immobilière 3F. Celle-ci sera solidairement tenue avec votre société à payer la ville de Marseille pendant toute la durée du bail emphytéotique les sommes correspondantes aux pénalités pour indisponibilité fonctionnelle de € 110 par jour dans la limite du montant annuel maximal de 8 % du loyer annuel.

- **Une garantie de paiement du montant du décompte GER** : Le bail emphytéotique prévoit, en effet, la signature d'une garantie de paiement du montant du décompte GER par la maison mère Immobilière 3F. Celle-ci sera solidairement tenue avec votre société à payer à la ville de Marseille les sommes correspondantes au décompte GER dans la limite d'un plafond de 350 000 € HT.

Modalités : Ces conventions n'ont pas eu d'effet au cours de l'exercice car le bail emphytéotique n'est pas signé.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le développement d'une opération de résidence sociale à Marseille.

Avec la société 3F Sud

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Acquisition de deux résidences

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 15 décembre 2021 a autorisé l'acquisition par 3F Résidences auprès de 3F Sud d'un EPHAD et d'une résidence représentant un total de 190 places :

- EPHAD La Pinède, 91 logements situés à Sanary-sur-Mer et gérés par Korian,
- Résidence pour étudiants Valabre, 99 logements, 1 logement gardien et des locaux d'activité situés à Gardanne, géré jusqu'à ce jour en direct par 3F Sud.

Il est à noter que les terrains de ces deux résidences font l'objet de baux, dont les dates d'échéances sont respectivement en 2073 pour le bail à construction avec la commune de Sanary-sur-Mer et en 2059 pour le bail emphytéotique avec la commune de Gardanne.

Modalités financières : Le prix de vente serait égal à la valeur nette comptable déduction faite des subventions nettes en date du 31 décembre 2021 pour le transfert de l'EPHAD de Sanary-sur-Mer et du 30 juin 2022 pour la résidence pour étudiants. Les capitaux restants dû à la date de l'achat seraient transférés à 3F Résidences à la date d'effet rétroactif.

Il est à noter que ces 2 résidences ne font pas l'objet de collecte par 3F Sud d'une Participation pour Couverture du Renouvellement des Composants (PCRC).

L'acquisition est intervenue en 2022 sur la base des éléments comptables convenus ; la soulte réglée par 3F Résidences est de 1 819 175 euros.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention confortera son implantation en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Avec la société 3F Seine-et-Marne

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Cession par votre société à la société 3F Seine-et-Marne de 43 logements situés à Champs-sur-Marne (77)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 17 octobre 2019, a autorisé la cession par votre société de 43 logements associés à un parking de 14 places extérieures situés au 27, avenue du Général de Gaulle à Champs-sur-Marne (77420) afin de les conventionner en logement familial et reprendre les contrats de location des personnes âgées y résidant encore. La cession serait effectuée pour un montant de € 248 575 correspondant à la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier.

Votre conseil d'administration, en date du 18 décembre 2019, a autorisé l'élargissement de la cession initialement autorisée à la parcelle attenante n° 425 de la même section cadastrale d'une surface de 148 m², non mentionnée dans la précédente délibération, mais faisant partie intégrante du projet. La cession de cette parcelle complémentaire intégrée dans la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier ne modifiera pas le prix de vente de l'ensemble immobilier fixé au montant de la valeur nette comptable. L'ensemble des autres conditions de cession agréées initialement s'appliquent également à la cession de cette parcelle.

Le conseil d'administration du 28 avril 2021 a autorisé la prolongation de ces conventions jusqu'à la fin de l'exercice 2021. Cette convention a fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 15 mai 2022.

La cession a été effectuée en 2022 pour un montant de 248 575 € correspondants à la valeur nette comptable de l'ensemble immobilier.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de trouver une solution positive pour cet immeuble « dilemme » dans le plan stratégique, tout en donnant aux résidents actuels la possibilité de s'y maintenir.

2) Délégation de maîtrise d'ouvrage de votre société à la 3F Seine-et-Marne pour la construction d'un foyer pour jeunes travailleurs de 84 logements à Trilport

Nature et Objet : Votre conseil d'administration du 15 décembre 2021 a autorisé la conclusion d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage au profit de la société 3F Seine-et-Marne pour la réalisation d'un foyer pour jeunes travailleurs de 84 logements à Trilport (77).

Modalités : Les conditions principales de ces transferts de maîtrise d'ouvrage sont les suivantes :

- Durée : jusqu'à la délivrance du quitus de 3F Résidences (Maître d'ouvrage) à 3F Seine-et-Marne (Mandataire).
- Financement de l'opération : il serait supporté en totalité par 3F Résidences, le prix de revient prévisionnel étant estimé à 5 951 461 euros TTC.
- Rémunération : la convention serait conclue à titre gratuit. Toutefois, le Maître d'ouvrage remboursera au Mandataire le coût exact des frais engagés. Les remboursements à la charge du Maître d'ouvrage ne seront jamais forfaitaires.

Cette convention n'a pas eu d'effet au cours de l'exercice 2022.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de garantir une meilleure coordination avec les partenaires et prestataires locaux ainsi qu'un suivi de chantier régulier et sans surcoût.

Avec la société 3F Centre Val de Loire

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Acquisition en VEFA par votre société auprès de la société 3F Centre Val de Loire d'une pension de famille (21 logements)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 15 décembre 2021, a autorisé l'acquisition de deux parcelles situées 7-8-9, rue Ronsard à Saint-Aignan-sur-Cher (41) auprès de la société 3F Centre Val de Loire, en vue d'y réaliser une résidence sociale d'environ 21 logements PLAI, un logement de fonction et un parking extérieur.

Le prix de vente serait de 1 528 920 € hors taxes.

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre l'acquisition des deux parcelles qui permettra :

- de renforcer la présence du groupe 3F sur le territoire du Val de Cher Contrôle avec une offre de logements accrue et diversifiée ;
- de répondre aux besoins de logements de jeunes actifs saisonniers, identifiés par les services de l'Etat, les collectivités locales et Action Logement.

2) Acquisition par votre société auprès de la société 3F Centre Val de Loire de deux parcelles situées 7-8-9, rue Ronsard à Saint-Aignan-sur-Cher (41)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 17 octobre 2019, a autorisé l'acquisition de deux parcelles situées 7-8-9, rue Ronsard à Saint-Aignan-sur-Cher (41) auprès de la société 3F Centre Val de Loire, en vue d'y réaliser une résidence sociale d'environ 81 logements PLAI, un logement de fonction et un parking extérieur.

Modalités financières : La signature de l'acte est intervenue le 13 octobre 2021 pour un prix de vente de 66 250 € hors taxes, mais l'information a été communiquée à la société en 2022.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre l'acquisition des deux parcelles qui permettra :

- de renforcer la présence du groupe 3F sur le territoire du Val de Cher Contrôle avec une offre de logements accrue et diversifiée ;
- de répondre aux besoins de logements de jeunes actifs saisonniers, identifiés par les services de l'Etat, les collectivités locales et Action Logement.

3) Délégation de maîtrise d'ouvrage

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 17 octobre 2019, a autorisé le transfert conventionnel à la société 3F Centre Val de Loire de la maîtrise d'ouvrage en vue de la construction d'une résidence sociale de 81 logements PLAI, un logement de fonction et un parking extérieur, située 7-8-9, rue Ronsard à Saint-Aignan-sur-Cher (41).

Les conditions principales de ce transfert de maîtrise d'ouvrage seraient les suivantes :

- Durée : jusqu'à la délivrance du quitus de votre société (Maître d'ouvrage) à la société 3F Centre Val de Loire (Mandataire).
- Financement de l'opération : il serait supporté en totalité par votre société, le prix de revient prévisionnel étant estimé à 4 550 994 € toutes taxes comprises (TVA à 5,5 %).
- Rémunération : la convention serait conclue à titre gratuit. Toutefois, votre société rembourserait à la société 3F Centre Val de Loire le coût des frais de conduite de l'opération engagés, estimé à ce jour selon le calcul de la société 3F Centre Val de Loire à 104 250 € hors taxes.

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice 2022. L'ordre de service devrait être signé en 2023.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre la délégation de la maîtrise d'ouvrage à la société 3F Centre Val de Loire garantira une meilleure coordination avec les partenaires et prestataires locaux et un suivi du chantier régulier et sans surcoût.

Avec la société 3F Occitanie

Personnes intéressées : M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Convention de maîtrise d'ouvrage de 3F Résidences à 3F Occitanie pour la construction d'une résidence autonomie de 40 PLS à Aussillon

Nature et Objet : Votre conseil d'administration du 15 décembre 2021 a autorisé la conclusion d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage au profit de la société 3F Occitanie pour la construction d'une résidence autonomie de 40 logements à Aussillon (81).

Modalités : Les conditions principales de ces transferts de maîtrise d'ouvrage sont les suivantes :

- Durée : jusqu'à la délivrance du quitus de 3F Résidences (Maître d'ouvrage) à 3F Occitanie (Mandataire).
- Financement de l'opération : il serait supporté en totalité par 3F Résidence, le prix de revient prévisionnel étant estimé à 4 269 904 euros TTC (taux 5,5 %).
- Rémunération : la convention serait conclue à titre gratuit. Toutefois, le Maître d'ouvrage remboursera au Mandataire le coût exact des frais engagés. Les remboursements à la charge du Maître d'ouvrage ne seront jamais forfaitaires.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de garantir une meilleure coordination avec les partenaires et prestataires locaux ainsi qu'un suivi de chantier régulier et sans surcoût.

Avec la société Immobilière Rhône-Alpes

Personnes intéressées : M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'une résidence sociale de 14 logements à Lyon (69)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 20 octobre 2017, a autorisé la signature d'un mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage de votre société au profit de la société Immobilière Rhône-Alpes pour une réalisation d'une résidence sociale de 14 logements à Lyon (69) situé au 32, rue Saint-Michel dans le 7^e arrondissement.

Les conditions principales de ce mandat sont les suivantes :

- Durée : le mandat prendrait fin à la délivrance par votre société d'un quitus à la société Immobilière Rhône-Alpes après la réception des ouvrages, la levée des réserves et la période de garantie de parfait achèvement,
- Financement de l'opération : il serait assuré en totalité par votre société qui assurerait le paiement direct des locataires d'ouvrage,
- Rémunération : le mandat est conclu à titre gratuit. Toutefois, votre société rembourse à la société Immobilière Rhône-Alpes le coût exact des frais engagés.

Le mandat a été signé le 1^{er} décembre 2017.

Modalités financières : Aucune incidence au titre de l'exercice 2022.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre la délégation de la maîtrise d'ouvrage à une autre entité afin de piloter l'opération à distance.

2) Mise à disposition au profit de votre société des locaux situés dans la résidence « le Bourrelleur » à Saint-Fons (69)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 14 octobre 2015, a autorisé la conclusion d'une convention de mise à disposition par la société Immobilière Rhône-Alpes, des locaux situés dans la résidence « le Bourrelleur » à Saint-Fons (69) au profit de votre société.

Ces locaux sont mis à disposition à titre gratuit jusqu'au 20 juin 2028, date de fin de la convention de location du foyer entre votre société et le CCAS.

Modalités financières : Aucune incidence financière au titre de l'exercice 2022.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre la mise à disposition des locaux à titre gratuit.

Avec la société Action Logement Groupe et Action Logement Immobilier

Personnes intéressées : Jean-Marc Natali et Jean-Jacques Perot

1) Adhésion au groupement économique Astrimmo

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 22 octobre 2018, a autorisé l'adhésion de votre société au G.I.E. Astrimmo.

Le groupement d'intérêt économique Astrimmo a développé un outil au développement ALIOP. Cet outil met à disposition des équipes de développement et de maîtrise d'ouvrage des fonctionnalités de gestion des opportunités foncières, de comités d'engagement dématérialisés, et de suivi d'opérations dans leurs différentes étapes de conception et de réalisation. Cet outil, qui a vocation à être partagé au sein des filiales d'Action Logement Immobilier, permet aussi d'identifier les sociétés positionnées sur un foncier et d'éviter ainsi des concurrences inopportunes.

Le module foncier a été testé par les équipes de développement de votre société qui se sont déclarées intéressées à l'utilisation de cet outil.

Modalités financières : Cette convention n'a pas eu d'impact financier au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de bénéficier d'un outil développement groupe.

2) Avenant à la convention de transmission de données ressources humaines conclue en 2018

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 19 octobre 2021 a autorisé la conclusion d'un second avenant à la convention de flux de données signée avec la société Action Logement Immobilier en 2018. Cet avenant a pour objet d'encadrer opérationnellement et de sécuriser juridiquement les conditions dans lesquelles les filiales /ALI entendent

mettre à disposition de l'autre partie un certain nombre de données à caractère personnel présentes dans les systèmes d'informations.

Modalités financières : Cette convention n'a aucun impact financier.

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

Avec la société Action Logement Groupe

Personne intéressée : Jean-Jacques Perot

1) Groupement de commande avec Action Logement et ses filiales

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 14 octobre 2020, a autorisé la convention de groupement de commandes avec Action Logement Groupe pour assurer la fourniture de masques protecteurs ainsi que les prestations de livraison y afférentes compte tenu de l'épidémie de Covid-19 et afin d'assurer la protection du personnel du groupe Action Logement.

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

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

À titre d'information, le groupement a lancé une procédure d'appel d'offres actuellement en cours afin de mettre en place un marché à bons de commande aux caractéristiques suivantes :

- Durée : deux ans à compter de la notification au titulaire, reconductible deux fois pour une durée d'un an ;
- Retrait libre du marché à tout moment et sans pénalités ;
- Exclusivité du prestataire sans obligation d'achats (pas de minimum ni de maximum en montant ou en volume).

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

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

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre la diversification des fournisseurs d'équipements sanitaires.

Fait à Paris, le 14 juin 2023

Le Commissaire aux comptes

RSM Paris

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


Hélène Kermorgant
Associée



CONTACT

28-34 rue du Château des Rentiers
75013 PARIS
www.groupe3f.fr/3f-residences

3F RESIDENCES

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 78.503.610 €

Siège social : 28-34, rue du Château des Rentiers - 75013 Paris

RCS : Créteil 495 286 098

Siret : 495 286 098 00035

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ANNUELLE DU 23 JUIN 2023

EXTRAIT DE PROCES-VERBAL

Le 23 juin 2023 à 9h00, les actionnaires de la société 3F Résidences, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 78.503.610 €, dont le siège social est à Paris (75013), 28-34 rue du Château des Rentiers, se sont réunis en Assemblée générale mixte, au siège social, sur la convocation qui leur a été adressée le 5 juin 2023, par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

Il a également été proposé aux actionnaires qui le souhaitent de participer à la réunion au moyen d'une visioconférence dans les conditions prévues par les statuts

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée de tous les actionnaires présents à l'Assemblée, tant en leur nom que comme mandataires.

En l'absence de M. Jean Tournoux, Président du Conseil d'administration, Thierry Sure est désigné Président par l'Assemblée.

M. Cédric Lefebvre, représentant 3F Normanvie, actionnaire présent au moyen de la visioconférence, mandataire représentant le plus grand nombre de voix, est appelé aux fonctions de scrutateur.

Mme Laurence Benguigui est désignée comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le Président constate que d'après la feuille de présence, les 6 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 7 850 353 actions sur les 7 850 361 actions composant le capital social.

L'Assemblée générale réunissant au moins le quart des actions ayant le droit de vote, et étant ainsi en mesure de délibérer sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour, est déclarée régulièrement constituée.

M. Daniel Mouthé, représentant RSM Paris, Commissaire aux comptes, est présent.

Les représentants du CSE à l'Assemblée sont absents, excusés.

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 78 503 610.

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

Le Président dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- 1) l'attestation Actu-Juridique contenant l'avis de convocation de la présente Assemblée, parution le 5 juin 2023,
- 2) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire,
- 3) une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au Commissaire aux comptes avec le récépissé postal,
- 4) une copie de la lettre de convocation adressée aux représentants du Comité Social et Economique,
- 5) le procès-verbal de tirage au sort des voix restantes,
- 6) la feuille de présence de l'Assemblée,
- 7) les formulaires de vote par correspondance,
- 8) les pouvoirs des actionnaires,
- 9) le rapport de gestion du Conseil d'administration,
- 10) le rapport du Conseil d'administration sur les augmentations de capital réalisées,
- 11) les comptes annuels,
- 12) les statuts actuels,
- 13) le rapport complémentaire du Conseil d'administration sur la délégation de compétence pour les nouvelles augmentations de capital,
- 14) les rapports du Commissaire aux comptes, soit :
 - le rapport sur les comptes annuels 2022
 - le rapport spécial sur les conventions réglementées
 - le rapport sur les augmentations de capital réservées aux salariés
- 15) le projet des résolutions soumises à l'Assemblée.

Le Président précise aux actionnaires que l'assemblée doit délibérer selon les règles de répartition des voix instituées par la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Il donne la parole à M. Didier Jeanneau pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

M. Didier Jeanneau explique qu'arrêtée cinq jours avant la date de l'Assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- actionnaire de référence	44 329 720
- régions, départements et EPCI	26 167 871
- locataires	sans objet
- autres actionnaires	8 006 019

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 16 juin 2023, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

Dans ces conditions, conformément aux dispositions de l'article R 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation, la répartition des voix applicables aux actionnaires de la catégorie 2 est la suivante :

Groupe des Régions

Aucune région n'ayant souhaité devenir actionnaire, les voix réservées au groupe des régions (4 358 449 voix), soit 5,55 % du total, sont affectées au groupe des départements et EPCI.

Groupe des Départements et EPCI

En l'absence de représentants des locataires, ce groupe dispose du total des voix des catégories 2 et 3, soit 26 167 871 voix, réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Département de Paris	11 441 872
CA Paris - Vallée de la Marne	2 068 873
CA Grand Paris Sud-Seine-Essonne-Sénart	3 174 794
EPT Grand Paris Seine Ouest	609 729
EPT Paris Est Métropole Marne et Bois	857 826
EPT Grand Orly Seine Bièvre	8 014 777

Cette répartition a été faite selon les règles de l'article R 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation entre les collectivités et EPCI actionnaires en proportion du patrimoine de la société situé dans le ressort géographique de chacun des départements ou EPCI actionnaires.

Les actionnaires sont informés que conformément aux règles du décret du 1^{er} juillet 2004 un tirage au sort par huissier a été effectué le 1^{er} juin 2023 pour répartir 1 voix restante entre 2 actionnaires de la catégorie 4 disposant après la première répartition proportionnelle de restes égaux. Cette voix restante a été attribuée, par tirage au sort à Marième N'Diaye.

Un exemplaire du constat restera annexé au présent procès-verbal.

Le Président rappelle à l'Assemblée que les comptes annuels, le rapport de gestion du Conseil d'administration, les rapports du Commissaire aux comptes et le projet de résolutions ont été tenus à la disposition des actionnaires dans les délais prescrits par la loi.

Le Président demande au Directeur général de présenter succinctement le rapport de gestion établi par le Conseil.

En accord avec les actionnaires, Didier Jeanneau propose de concentrer son exposé sur le commentaire du rapport d'activité 2022 de 3F Résidences et renvoie les actionnaires à la lecture complète du rapport de gestion qui leur avait été préalablement adressé.

Puis le Président donne la parole au Commissaire aux comptes pour lecture du rapport général sur les comptes sociaux 2022 et le rapport spécial sur les conventions réglementées.

EN FORMATION ORDINAIRE

Après ces différents exposés, le Président reprend la parole pour présenter et soumettre aux votes les différentes résolutions figurant à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire :

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport complémentaire et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
- Affectation du résultat de l'exercice 2022
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce ; approbation de ces conventions
- Ratification de la nomination provisoire d'un censeur
- Renouvellement de mandats et/ou nomination de nouveaux administrateurs
- Pouvoirs pour les formalités

** Rappel (article 24 des statuts) : L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance*

PREMIERE RESOLUTION

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, du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes et du rapport complémentaire, approuve :

- . les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 10 771 834,22 €,
- . ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

L'Assemblée générale donne quitus aux administrateurs de l'accomplissement de leur mandat au titre dudit exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

DEUXIEME RESOLUTION

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 2022 s'élevant à 10 771 834,22 €, augmenté du report à nouveau antérieur de 74 883,92 € représentant une somme totale de 10 846 718,14 € de la façon suivante :

	A = B + C	B	C
Affectation du résultat		Dont activité en provenance du SIEG	Dont activitésne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2022	10 771 834,22	10 339 084,62	432 749,60
Report à nouveau 2022	74 883,92	57 294,79	17 589,13
Bénéfice affectable	10 846 718,14	10 396 379,41	450 338,73
Proposition de distribution de dividendes	1 593 623,28	1 529 600,78	64 022,51
Réserve sur cessions immobilières	53 608,00	53 608,00	0,00
Réserve légale (10% du capital)	538 591,00	516 229,55	22 361,45
Réserve de prévoyance	8 600 000,00	8 242 941,48	357 058,52
Report à nouveau	60 895,86	53 999,60	6 896,25

- Dotation à la réserve légale pour 538 591,00 euros pour la porter à 7 123 678,00 euros, dont 516 229,55 euros relevant du Service d'Intérêt Economique Général.
- Dotation à la réserve de prévoyance pour 8 600 000 euros pour la porter à 74 500 000,00 euros, dont 8 242 941,48 euros relevant du Service d'Intérêt Economique Général.
- Dividendes versés aux actionnaires pour 1 593 623,28 euros, correspondant à 2,03 % du capital, dont 1 529 600,78 euros relevant du Service d'Intérêt Economique Général. Conformément à la politique de dividendes d'Action Logement Immobilier, le montant versé a été plafonné à 15 % de l'autofinancement net 2022.

Le dividende revenant à chaque action sera ainsi fixé à 0,203 €.

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, CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2% pour les dividendes distribués à partir du 1er 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 1er 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.

Ce qui conduira le report à nouveau à 60 895,86 euros, dont 53 999,60 euros relevant du Service d'Intérêt Economique Général.

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	0,40 €	0 €	1 428 072,20 €	0,20 €
Exercice 2020	0,40 €	0 €	1 286 071,80 €	0,20 €
Exercice 2019	0,45 €	0 €	1 258 280,78 €	0,22 €

* 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

Par ailleurs, afin de rectifier une erreur matérielle dans l'affectation du résultat SIEG / hors SIEG de 2021, il est proposé de modifier la répartition SIEG / hors SIEG 2021 de la réserve de prévoyance et de transférer 945 610 € du hors SIEG vers le SIEG.

A l'issue de ce mouvement, la ventilation de la réserve de prévoyance, d'un montant total de 74 500 000 euros, sera de 72 997 910,45 euros pour la partie SIEG et 1 502 089,55 € pour la partie hors SIEG.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

.../...

Pour extrait certifié conforme

Paris, le 5 juillet 2023

Thierry SURE

Président

