

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

I - Fiche n°3

31/12/2022

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice N		Exercice N - 1 6
		Charges récupérables 3	Charges non récupérables 4	Totaux partiels 5
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			146 123 938,94
60 61 62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			90 055 821,14
60 (net de 609)	Achats stockés :			55 732 482,52
601	Terrains	0,00	0,00	
602	Approvisionnements	0,00	188 812,44	22 338,57
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	216 171,58	0,00
603	Variations de stocks :	0,00	0,00	0,00
6031	Terrains	0,00	261 784,35	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	34 370,69	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	2 796 006,98	1 672 628,82
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	9 505 465,47	456 656,00	4 438 946,24
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :	0,00	0,00	
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	12 141 097,53	998 843,89	9 675 690,76
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	242 308,14	5 169 395,31	2 505 626,28
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	168 156,81	12 408 795,10	8 909 136,48
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	555,41	497 784,87	892,86
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	25 992,42	21 314,78
616	Primes d'assurances	0,00	1 105 266,11	768 663,45
621	Personnel extérieur à la société	45 993,83	91 544,48	53 593,27
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	3 345 222,51	1 875 309,72
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	487 722,73	153 167,59
625	Déplacements, missions et réceptions	12 607,44	476 043,27	259 961,66
6285	Redevances	0,00	2 038 993,41	2 126 272,96
autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	3 016 891,75	1 332 713,91
63	Impôts, taxes et versements assimilés	0,00	0,00	
631-633	Sur rémunérations	113 312,90	1 374 974,88	14 909 686,46
63512	Taxes foncières	692 060,69	17 563 794,50	1 102 404,79
Autres 635-637	Autres	4 456 295,89	124 490,43	11 043 799,73
64	Charges de personnel	0,00	0,00	
641-6481	Salaires et traitements	2 581 793,64	9 871 251,67	10 383 313,08
645-647-6485	Charges sociales	1 138 686,63	4 927 396,44	2 995 802,59
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :	0,00	0,00	
6812	Charges d'exploitation à répartir	0,00	0,00	0,00
68111 partiel-681122-681123(sauf 68112315 et 6811235)-681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives	0,00	40 366 664,74	24 979 903,51
Reste du 6811	Autres immobilisations	0,00	826 178,63	328 873,11
6816	Dépréciations des immobilisations	0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciations des stocks et en-cours	0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciations des créances	0,00	2 977 870,22	2 154 913,88
6815	Dotations aux provisions :	0,00	0,00	0,00
68157	Provisions pour gros entretien	0,00	3 201 776,00	1 761 300,00
Autres-6815	Autres provisions	0,00	171 141,00	105 275,00
651-654-658	Autres charges	0,00	0,00	
654	Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	1 721 674,12	1 616 298,75
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	92 841,36	1 566 827,05
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	49 471,70
66	CHARGES FINANCIÈRES	0,00	0,00	
666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières	0,00	-8 186,83	0,00
661	Charges d'intérêts (2):	0,00	0,00	
661121	Intérêts sur opérations locatives - Crédits relais et avances	0,00	0,00	0,00
661122	Intérêts sur opérations locatives - Financement définitif	0,00	10 102 644,10	5 250 400,93
661123	Intérêts compensateurs	0,00	-564,78	-552,51
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession	0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations	0,00	38 876,78	3 868,89
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières	0,00	0,03	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00	
671	Sur opérations de gestion	0,00	619 221,39	10 947 860,03
	Sur opérations en capital :	0,00	0,00	
675	Valeurs comptables des ét. d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	0,00	6 651 735,81	542 295,19
678	Autres	0,00	1 881 887,28	8 533 623,09
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :	0,00	2 343 308,23	10 113 489,84
6871 - 6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00	1 214 066,43	8 077 525,90
6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00	0,00	2 035 963,94
6875	Dotations aux provisions	0,00	439 938,00	292 075,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00	0,00
695	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS	0,00	0,00	
	TOTAL DES CHARGES	31 098 334,38	135 965 222,77	167 063 557,15
				106 252 748,48
				BÉNÉFICE
				23 134 655,35
				dont relevant du SIEG
				21 366 000,58
				10 693 794,61
				TOTAL GÉNÉRAL
				190 198 212,50
				128 396 017,96
				(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
				0,00
				(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées
				0,00

COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

31/12/2022

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		156 677 797,49	95 828 875,41
70 (net de 709)	Produits des activités		144 119 755,70	88 399 664,11
7011	Ventes de terrains lotis.....	166 416,67		0,00
7012 - 7013	Ventes d'immeubles bâtis.....	5 132 778,43		1 104 021,90
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI).....	0,00		0,00
7017 - 7018	Ventes d'autres immeubles.....	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives.....	26 685 190,43		17 661 906,02
704	Loyers :	0,00		0,00
7041	Loyers des logements non conventionnés.....	3 013 765,26		3 788 158,55
7043	Loyers des logements conventionnés.....	97 313 669,25		60 100 699,81
7042	Suppléments de loyers.....	400 386,57		300 691,05
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales.....	1 945 062,38		0,00
7047	Logements en location - accession et accession invendus.....	158 629,77		102 447,06
7044 - 7045 - 7048	Autres.....	6 870 340,07		5 041 192,51
705	Produits de concession d'aménagement	0,00		
706	Prestations de services :	0,00		
7061 - 7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts).....	0,00		0,00
70631	Sociétés sous égide.....	0,00		0,00
70632 - 70638	Prest. de services à personnes physiques et autres produits.....	0,00		0,00
7066	Rémunération de gestion, location-attribution.....	0,00		0,00
70671	Gestion des SCCC.....	0,00		0,00
70672	Gestion des prêts.....	0,00		0,00
7065	Syndic de copropriétés.....	89 840,71		0,00
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation.....	0,00		0,00
7068	Autres prestations de services.....	0,00		0,00
708	Produits des activités annexes :	0,00		0,00
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM.....	0,00		0,00
autres 708	Autres.....	343 676,16		300 547,21
		0,00		
71	Production stockée (ou destockage)	0,00	-1 432 828,26	818 236,16
7133	Immeubles en cours.....	-117 571,53		-610 877,73
7135	Immeubles achevés.....	-1 315 256,73		1 428 113,89
		0,00		
72	Production immobilisée	0,00	1 762 050,98	811 975,72
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes).....	18 473,43		15 060,91
721 - autres 722	Autres productions immobilisées.....	1 743 577,55		796 914,81
		0,00		
74	Subventions d'exploitation	0,00	785 154,80	182 091,41
742	Primes à la construction.....	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation diverses.....	785 154,80		182 091,41
744	Subventions pour travaux d'entretien.....	0,00		0,00
		0,00		
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0,00	6 212 536,36	3 433 728,91
78157	Provisions pour gros entretien.....	1 626 043,00		869 215,00
78174	Dépréciations des créances.....	2 811 896,36		2 544 745,91
Autres 781	Autres reprises.....	1 774 597,00		19 768,00
		0,00		0,00
791	Transferts de charges d'exploitation	923 956,21	923 956,21	780 178,07
		0,00		0,00
751-754-758	Autres produits.....	4 307 171,70	4 307 171,70	1 403 001,09
		0,00	0,00	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....	0,00	0,00	0,00
		0,00		
76	PRODUITS FINANCIERS	0,00	742 948,98	224 343,72
761	De participations (2)	0,00	140 000,00	140 000,00
7611	Revenus des actions.....	140 000,00		140 000,00
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente.....	0,00		0,00
7613 - 7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres.....	0,00		0,00
762	D'autres immobilisations financières (2)	0,00	12,00	9,20
76261 - 76262	Prêts accession.....	0,00		0,00
Autres 762	Autres.....	12,00		9,20
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement.....	593 126,86	593 126,86	65 752,14
765-766-768	Autres (2)	9 810,12	9 810,12	18 582,38
786	Reprise sur dépréciations et provisions.....	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières.....	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement.....	0,00	0,00	0,00
		0,00		
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	32 777 466,03	32 342 798,79
771	Sur opérations de gestion.....	7 759 892,11	7 759 892,11	4 310 592,48
	Sur opérations de capital :	0,00	23 491 303,11	27 419 514,63
775	Produits des cessions d'éléments d'actif.....	17 794 896,00		22 395 052,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice.....	4 116 043,84		3 081 778,54
778	Autres.....	1 580 363,27		1 942 684,09
787	Reprises sur dépréciations et provisions.....	1 526 270,81	1 526 270,81	612 691,68
797	Transferts de charges exceptionnelles.....	0,00	0,00	0,00
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		
		0,00		

SOCIÉTÉ LIONEL GUIBERT

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

LIONEL GUIBERT

H.E.C. - M.B.A.
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT
EXPERT COMPTABLE DIPLÔMÉ PAR L'ÉTAT
COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXPERT FINANCIER PRÈS LA COUR D'APPEL DE PARIS

3F NORMANVIE

Société Anonyme d'HLM au capital de € 2 510 910,30

5, rue Montaigne - 76000 ROUEN

-:-:-:-

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

-:-:-:-

SOCIÉTÉ LIONEL GUIBERT

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

LIONEL GUIBERT

H.E.C. - M.B.A.
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT
EXPERT COMPTABLE DIPLOMÉ PAR L'ÉTAT
COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXPERT FINANCIER PRÈS LA COUR D'APPEL DE PARIS

3F NORMANVIE Société Anonyme d'HLM

-:-:-:-

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

-:-:-:-

Aux actionnaires,

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 SA d'HLM 3F NORMANVIE, 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.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues pour la présentation d'ensemble des comptes.

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.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration arrêté le 6 avril 2023 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Les informations du rapport de gestion relatives aux délais de paiement mentionnées à l'Article D 441-4 du Code de commerce n'appellent pas d'observation de notre part.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion 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**

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

Une description des responsabilités de la Direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels figure en annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

**RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

Une description plus détaillée de nos responsabilités de Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Rouen, le 9 juin 2023

Le Commissaire aux Comptes
SOCIETE LIONEL GUIBERT


Représentée par Lionel GUIBERT

3F NORMANVIE

ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
(résumé des comptes annuels)

EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2022

Au cours de l'exercice, les capitaux propres hors subventions et amortissements dérogatoires de la Société ont évolué comme suit :

Les capitaux propres à la clôture de l'exercice précédent, hors résultat, s'élevaient à € 207 201 193,60

Le bénéfice de l'exercice 2021, soit	€ 22 143 269,50	22 143 269,50
augmenté du report à nouveau	433 884,61	
sous déduction du bénéfice distribué	<u>(32 541,90)</u>	(32 541,90)
Soit	€ <u>22 544 612,21</u>	

a été affecté conformément aux décisions de votre Assemblée Générale du 28 juin 2022 et a entraîné les variations suivantes de la situation nette :

	SIEG	Hors SIEG	
- Réserves diverses	€ 5 928 332,62	€ 2 283 740,01	
- Réserve de plus-values nettes sur cessions immobilières	4 735 994,96	9 162 660,01	
- Report à nouveau	<u>213 457,63</u>	<u>220 426,98</u>	
	€ <u>10 877 785,21</u>	€ <u>11 666 827,00</u>	
À REPORTER			€ <u>229 311 921,20</u>

REPORT€ 229 311 921,20

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 septembre 2022 a décidé la fusion par voie d'absorption de la Société d'HLM SODINEUF HABITAT NORMAND par la Société d'HLM **IMMOBILIERE BASSE SEINE**, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022, ce qui a entraîné les variations suivantes de la situation nette :

- Augmentation de capital par émission de 5 892 102 actions de € 0,15	883 815,30
- Prime de fusion	88 751 676,55
- Reconstitution de la réserve légale par imputation sur la prime de fusion	88 381,53
- Reconstitution de la réserve de plus-values sur cessions immobilières SIEG par imputation sur la prime de fusion	3 065 282,53
- Reconstitution de la réserve de plus-values sur cessions immobilières hors SIEG par imputation sur la prime de fusion	22 308 260,70

L'incidence des changements de méthodes opérés en 2022 sur les apports de la Société ex-SODINEUF a été portée en prime de fusion, à savoir :

a) Correction de la comptabilisation des dégrèvements TFPB inscrits en produits à recevoir portée en diminution de la prime de fusion	€ (3 151 401,00)	
b) Correction de la PGE selon les critères I3F portée en majoration de la prime de fusion	5 564 818,44	
c) Dividendes distribués par SODINEUF en 2022, non pris en compte dans la prime de fusion	(346 594,24)	
	€ <u>2 066 823,20</u>	<u>2 066 823,20</u>

conduisant à des capitaux propres, avant résultat de l'exercice au 31 décembre 2022, de

€ 346 476 161,01

Le résultat de l'exercice se traduit par un bénéfice de € 23 134 655,35, conduisant à des capitaux propres de

€ 369 610 816,36

3F NORMANVIE

**ANNEXE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**



**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.

**RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES
COMPTES ANNUELS**

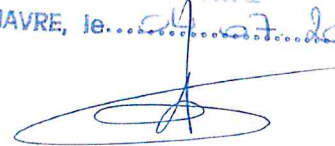
Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir 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.



COMPTES ANNUELS 2022

Sommaire

♦ Bilan	3 & 4
♦ Compte de résultat	5 & 6
♦ Annexe aux comptes	7

BILAN - ACTIF

31/12/2022

N° de compte	ACTIF	Exercice N				Exercice N - 1
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				685 493,21	666 721,19
	201 Frais d'établissement.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit.....	1 655 168,22	1 170 605,51	484 562,71		666 721,19
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1).....	2 073 726,58	1 871 796,08	201 930,50		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 049 408 478,67	669 215 591,13
	21 Terrains nus.....	994 208,25	0,00	994 208,25		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis.....	105 785 482,07	110 789,49	105 674 692,58		87 348 288,05
	212 Agencements et aménagements de terrains.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre).....	1 498 119 877,44	577 415 849,09	920 704 028,35		567 286 087,13
	214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui.....	68 334 121,19	49 463 455,75	18 870 665,44		12 562 147,50
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs.....	8 350 773,89	5 486 701,65	2 864 072,24		1 983 734,06
	215-218 Instal techniques, matériel et outillage et autres immo corpo.....	4 167 314,89	3 866 503,08	300 811,81		35 334,38
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attributions, affectation.....	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				68 066 680,84	43 784 680,30
	23 Terrains.....	11 010 896,35	0,00	11 010 896,35		6 951 836,93
	2313-2314-2318 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours.....	57 055 784,49	0,00	57 055 784,49		36 832 823,37
	238 Avances et acomptes.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				7 466 583,64	7 314 361,63
	261-266-2675-2676 Participations-Apports, avances.....	7 087 746,62	0,00	7 087 746,62		7 050 876,75
	2671-2674 Créances rattachées à des participations.....	2 203,75	0,00	2 203,75		2 203,75
	272 Titres immobilisés (droit de créances).....	0,00	0,00	0,00		0,00
	2781-2782-2783 Prêts pour accession et aux SCCC.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres.....	412 983,43	36 350,16	376 633,27		261 281,13
	2678-2768 Intérêts courus.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	(I)	1 765 050 287,17	639 422 050,81	1 125 628 236,36	1 125 628 236,36	720 981 334,25
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				5 605 309,67	4 703 725,17
	3 (net du 319,339,359) Terrains à aménager.....	0,00	253 991,02	(253 991,02)		0,00
	31 Immeubles en cours.....	4 334 968,51	0,00	4 334 968,51		1 276 807,97
	33 Immeubles achevés :.....	0,00	0,00			
	35 sauf 358 (net de 359) Disponible à la vente.....	(3 257 537,82)	44 300,00	(3 301 837,82)		506 048,69
	358 Temporairement loués.....	4 510 191,64	0,00	4 510 191,64		2 920 868,51
	37 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements.....	315 978,36	0,00	315 978,36		
	409 fournisseurs débiteurs.....	1 135 364,48	0,00	1 135 364,48	1 135 364,48	1 132 445,08
	CRÉANCES D'EXPLOITATION					0,00
	411 Créances clients-comptes rattachés (y compris 4113).....	0,00	0,00		32 538 440,15	19 107 970,69
	412 Locataires et organismes payeurs d'APL.....	11 614 170,09	1 099 184,67	10 514 985,42		7 281 725,83
	414 Créances sur acquéreurs.....	195 687,95	0,00	195 687,95		0,00
	415 Clients - autres activités.....	101 671,94	0,00	101 671,94		0,00
	416 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attribution.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	418 Clients douteux ou litigieux.....	12 372 747,39	11 913 733,53	459 013,86		0,00
	42-43-44 (sauf 441) -4675-4678 Produits non encore facturés.....	2 935 458,79	0,00	2 935 458,79		1 143 842,70
	441 Autres.....	2 360 265,46	0,00	2 360 265,46		2 226 211,84
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir.....	15 971 356,73	0,00	15 971 356,73		8 456 190,32
	CRÉANCES DIVERSES (3)				2 306 375,10	2 584 796,27
	454 SCl ou SCCC.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérateurs faites en commun et G.I.E.....	83 230,10	0,00	83 230,10		0,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers.....	90 857,19	0,00	90 857,19		0,00
	4615 Opérations d'aménagement.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562-46 sauf 461-4675-4678 Autres.....	2 160 608,34	28 320,53	2 132 287,81		2 584 796,27
Comptes de régularisation	DISPONIBILITÉS				0,00	0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	511 Valeurs à l'encaissement.....	295,79	0,00	295,79	73 751 941,28	20 478 499,06
	5188 Intérêts courus.....	0,00	0,00	0,00		0,00
	Autres 51 Banques, Établissements financiers et assimilés.....	73 750 876,67	0,00	73 750 876,67		20 477 373,09
	53-54 Caisse et régies d'avances.....	768,82	0,00	768,82		1 125,97
	486 Charges constatées d'avance.....	92 650,60	0,00	92 650,60	92 650,60	0,00
	(II)	128 769 611,03	13 339 529,75	115 430 081,28	115 430 081,28	48 007 436,27
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices..... (III).....	52 122,67	0,00	52 122,67	52 122,67	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations..... (IV).....	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion actif..... (V).....	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	1 893 872 020,87	652 761 580,56	1 241 110 440,31	1 241 110 440,31	768 988 770,52
	(1) Dont droit au bail.....			0,00		0,00
	(2) Dont à moins d'un an.....			0,00		0,00
	(3) Dont à plus d'un an.....			0,00		0,00

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT

N° de compte 1		PASSIF 2	Exercice N 31/12/2022		
			Détail 3	Totaux partiels 4	Exercice N - 1 5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL ET RÉSERVES			
	10133-1014-102	Capital (Actions simples) et fonds de dotation.....	2 510 910,30	346 042 276,40	206 767 308,99
	10134	Capital : Actions d'attribution (nouveau régime).....	0,00		1 627 095,00
	1018	Capital : Actions d'attribution (ancien régime).....	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport.....	90 818 499,75		0,00
	105	Écarts de réévaluation.....	0,00		0,00
	106	Réserves :	0,00		0,00
	1061	Réserve légale.....	253 747,55		165 366,02
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles.....	144 124 507,74		144 124 507,74
	10685-106851	Réserves sur cessions immobilières.....	99 628 399,46		60 356 201,26
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 801 277,49		0,00
	10688 - 106881	Réserves diverses.....	8 706 211,60		494 138,97
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	5 928 332,62		0,00
	11	Report à nouveau (a).....	433 884,61	433 884,61	433 884,61
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			0,00
	12	Résultat de l'exercice (a).....	23 134 655,35	23 134 655,35	22 143 269,50
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	21 366 000,58	21 366 000,58	10 893 794,81
	13	Subventions d'investissement	0,00	94 036 428,18	52 552 231,21
		Montant brut Inscrit au résultat	0,00		0,00
	13	Subventions d'investissement	170 945 294,69 76 908 866,51		52 552 231,21
Provisions pour risques et charges	14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	94 036 428,18	0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires.....	0,00		0,00
	146	Provision spéciale de réévaluation.....	0,00		0,00
	1671	Titres participatifs.....	0,00	0,00	0,00
		(I)	463 647 244,54	463 647 244,54	281 896 694,31
(II)	15	PROVISIONS		10 428 507,84	7 888 610,62
	151	Provisions pour risques.....	162 869,00		138 012,00
	1572	Provisions pour gros entretien.....	4 448 896,00		2 746 363,00
	153-158	Autres provisions pour charges.....	5 816 742,84		5 004 235,62
		(II)	10 428 507,84	10 428 507,84	7 888 610,62
DETTES (I)	162	DETTES FINANCIÈRES		729 166 667,74	454 257 057,33
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction.....	42 322 510,75		34 650 414,26
	164	Emprunts obligataires.....	0,00		0,00
	1641	Emprunts auprès des établissements de crédit :	0,00		0,00
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations.....	585 229 881,70		361 945 444,60
	1647	C.G.L.L.S.....	0,00		0,00
	1648	Prêt de l'ex-caisse des prêts HLM.....	58 223,31		139 767,82
	165	Autres établissements de crédit.....	83 356 427,02		49 320 872,64
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :	0,00		0,00
	1654	Dépôts de garantie des locataires.....	8 468 505,35		5 592 317,66
	1658	Redevances (location-accession).....	2 502,67		2 695,05
		Autres dépôts.....	0,00		0,00
	1675	Emprunts et dettes financière diverses :	0,00		0,00
	166-1673-1674-1678	Emprunts participatifs.....	0,00		0,00
	1676	Participations-emprunts et dettes assortis de conditions particulières.....	0,00		0,03
	1677	Avances d'organismes HLM.....	0,00		0,00
	17	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
	17	sauf intérêts courus - 18	0,00		0,00
	168	sauf intérêts courus	0,00		0,00
	519	Autres emprunts et dettes assimilés.....	4 215 776,17		0,00
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-	Concours bancaires courants.....	0,00		0,00
	1788-5181	Intérêts courus.....	5 460 717,13		2 604 979,02
	16883	Intérêts compensateurs.....	52 123,64		566,25
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00
	2 293	Droits des locataires attributaires.....	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits.....	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs.....	0,00	4 340 817,79	4 381 562,70
	4195	Locataires : Excédents d'acomptes.....	3 640 468,85		3 916 030,56
	Autres 419	Autres.....	700 348,94		465 532,14
		DETTES D'EXPLOITATION	0,00	14 526 500,52	9 921 640,71
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs.....	8 741 221,63		4 712 109,53
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers.....	362 519,59		160 321,64
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres.....	5 422 759,30		5 049 209,54
		DETTES DIVERSES	0,00	16 824 131,05	10 067 204,85
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :	0,00		0,00
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations.....	7 419 820,98		6 932 699,42
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés.....	0,00		0,00
		Autres dettes :	0,00		0,00
	4563	Associés - versements reçus sur augmentation de capital.....	0,00		0,00
	451-454 -458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.....	0,00		242 272,90
	461	sauf 4615	Opérations pour le compte de tiers.....	0,00	0,00
	4615	Opérations d'aménagement.....	0,00		0,00
	455-457-46	sauf 461 et 4675	Autres.....	9 404 310,07	2 892 232,53
Compte de régularisation	4871-4878	Produits constatés d'avance	0,00	2 176 570,83	576 000,00
	4872	Au titre de l'exploitation et autres.....	2 176 570,83		576 000,00
	4873	Produits des ventes sur lots en cours.....	0,00		0,00
		Rémunération des frais de gestion PAP.....	0,00		0,00
		(III)	767 034 687,93	767 034 687,93	479 203 465,59
	477	Différences de conversion Passif..... (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV).....	1 241 110 440,31	1 241 110 440,31	768 988 770,52
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an.....			0,00
		(1) Dont à moins d'un an.....			0,00

Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice 2022 a été marqué par le rapprochement juridique entre Immobilière Basse Seine et Sodineuf Habitat Normand qui a eu lieu le 1^{er} octobre 2022 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022.

L'année 2022 marque également le début de l'activité de syndic social.

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

Dans ce cadre, les locataires du parc HLM ont pu bénéficier du bouclier tarifaire sur les dépenses de chauffage au gaz, et ce depuis novembre 2021, ce qui a permis de réduire l'impact de cette augmentation répercutée lors des régularisations de charges 2021 et celle qui sera répercutée sur les régularisations de charges 2022.

Il n'a pas été constaté sur 2022 d'impact particulier sur le taux de recouvrement en lien avec l'augmentation de ces coûts de chauffage.

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

Evènements postérieurs à la clôture

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

1. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;

- Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation

- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré

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

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

La comparaison des comptes de l'exercice 2022 avec ceux de l'exercice 2021 est rendue impossible en raison de la fusion.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2022

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

7 du CCH qui décrivent des schémas dédiés à l'accession à la propriété de logements.

Des changements de méthodes ont été opérés en 2022 sur les apports de la Société ex-SODINEUF, dont l'incidence est portée en prime de fusion, à savoir :

- a) correction de la comptabilisation des dégrèvements de TFPB en produits à recevoir portée en diminution de la prime de fusion 3 151 401 €,
- b) correction de la PGE selon les critères I3F portée en majoration de la prime de fusion 5 564 818 €,
- c) incidence des dividendes distribués en 2022, non pris en compte dans la prime de fusion 346 594 €.

1.2 Evolutions comptables de l'exercice 2022

La PGE est désormais calculée sur les travaux supérieurs à 50 K€ au lieu de 80K€ auparavant.

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

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

Pour les logements collectifs, seize modèles sont utilisés, la part du composant « Structure » représentant entre 77,7% et 83,7% du prix de revient. Pour les logements individuels, quatre modèles sont utilisés, la part du composant « Structure » représentant entre 79,7% et 83,5% du prix de revient.

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

La durée d'amortissement du composant structure est réduite à 40 ans pour les acquisitions d'amélioration d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans.

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant.

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

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

COMPOSANT	Durées d'amortissement
Structure (*)	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Revêtement extérieur	15 ans
Etanchéité – Toiture Terrasse	15 ans
Ascenseur	15 ans
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 7 % en Ile-de-France et 8 % en Régions) et/ou par comparaison (prix de ventes moyens aux locataires des dernières années, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme ; une base forfaitaire de 240 K€ pour un logement moyen de 60 m² est retenue pour Paris) ;
- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 15 ans).

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

Programmes voués à la démolition

Pour les nouvelles opérations de démolition menées dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète (à compter de 2016), il n'est plus constaté de provision pour dépréciation :

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

Compte tenu des risques élevés de non-recouvrement des créances des locataires ayant quitté leur logement et des créances supérieures à un an en montant, l'article R. 423-1-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que ces créances font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;
- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés. Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées en totalité. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

Les autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires impayés) sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03.

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

Logements et parkings

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

Dépréciation des créances locataires

Nature de créances locataires	Taux
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	44%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux statistiques retenus pour les commerces sont identiques aux logements. Toutefois, l'analyse individuelle de la situation du locataire (contentieux, importance de la dette...) peut conduire à retraiter la dépréciation. Pour les locataires partis et ceux dont la créance est supérieure à un an en montant, le taux réglementaire de 100% reste applicable.

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

L'affectation sur les composants des subventions s'effectue en prenant en considération un seuil de

significativité apprécié pour chaque subvention, et fixé à 5% du coût de la construction.

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

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

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

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

Le traitement des opérations de démolition dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète est conforme aux dispositions prévues dans le titre III de l'instruction comptable et s'applique pour les opérations nouvellement identifiées à partir de 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 supérieur 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'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 précédent la clôture, soit un taux de 3,68% en 2022.

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

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

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

Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés en produits d'exploitation conformément à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

Des subventions NPNRU ont été notifiées, et une quote-part de ces produits a été repris au résultat en fonction de l'avancement des opérations et des probabilités d'obtention définitive de la subvention.

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.3.4 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 sont également exonérés dès lors qu'ils n'excèdent pas 5% des produits totaux de la société.

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. ».

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

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 21 366 000,58 €.

Par ailleurs, la DHUP a adressé un courrier le 18 janvier 2022 aux trois Fédérations du secteur Logement social dans lequel est notamment confirmée la position du ministère chargé du logement sur la hiérarchie de dotation du résultat des activités SIEG.

Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont mentionnées en annexe si elles présentent une importance significative et n'ont pas été conclues à

des conditions normales de marché selon les critères rappelés ci-dessous.

Le caractère significatif doit s'apprécier en fonction du montant et/ou de la nature de la transaction. Les conditions peuvent être considérées comme « normales » lorsqu'elles sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions en usage dans les sociétés du même secteur.

2. Notes sur l'actif

Le total du bilan s'établit à 1 894 M€ au 31 décembre 2022, en augmentation de 472,1 M€ 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	20
Immobilisations corporelles	404 475
Immobilisations financières	152
Stocks et créances	14 057
Disponibilités et portefeuille	53 273
Comptes de régularisation	145
Total	472 122

Note 1. Immobilisations corporelles

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

Eléments intégrés au prix de revient

En K€	2022	2021
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1 482	797
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	73	34
Intérêts d'emprunts en période de chantier	18	15
Total	1 573	846

La masse salariale immobilisée inclut les cadres techniques, les chefs de projets et leurs assistantes. Le seuil de non-immobilisation par

opération est de 1 K€, tant pour la promotion que pour l'amélioration.

Note 2. Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2022 sont les suivants :

Le poste Autres prêts et divers comprend les dépôts et cautionnements, les prêts au personnel, ainsi que les fonds de roulements de syndics principalement liés à l'activité de vente de patrimoine.

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

Tableau des filiales et participations

	Capital	Quote part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus
En milliers d'Euros			
HLM Participation			1
Caisse d'Epargne de HN			1
Résidences Sociales de France 3 allée de la Seine 94200 Ivry sur Seine	78 504	8,92%	7 000
Crédit Coopératif			49
TOTAL			7 051

Note 3. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

Immobilisations

En K€	Valeur brute 31.12.21	Acquisition, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.22
Baux	1 594	64	-	3	1 655
Autres	-	2 074	-	-	2 074
Immo.incorp	1 594	2 138	-	3	3 729
Terrains	87 459	20 076	-	755	106 780
Immeubles de rapport et autres immobilisations corporelles	932 902	661 336	279	14 989	1 578 971
Immo. corp.	1 020 361	681 413	279	15 744	1 685 751
Terrains	6 952	9 072	5 012	-	11 012
Immeubles de rapport & travaux	36 833	90 105	69 882	-	57 056
Acomptes terrains	-	-	-	-	-
Immo. corp. en cours	43 785	99 177	74 894	-	68 068
Participations, parts sociales et créances	7 053	133	-	-	7 186
Prêts accédants et autres prêts divers	261	55	-	-	316
Immo. fin	7 314	188	-	-	7 502
Total	1 073 054	782 917	75 173	15 747	1 765 050

Le montant total des acquisitions apports et poste à poste est de 782 917 K€ dont 632 855K€ liés à la fusion avec SODINEUF

Tableau de variation des amortissements

En K€	Cumul amort. 31.12.21 IBS	Cumul amort. 31.12.21 SODINEUF	Dotations mode linéaire et ajustement (+)	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.22
Baux	927	67	180	-	3	1 171
Autres	-	1 655	217	-	-	1 872
Immo. incorp.	927	1 722	397	-	3	3 043
Terrains	111	-	-	-	-	111
Immeubles de rapport	347 279	249 868	40 487	1 174	9 074	629 733
Autres immobilisations corporelles	3 756	2 412	348	-	18	6 499
Immo. corp.	351 146	252 280	40 836	1 174	9 092	636 343
Total	352 073	254 002	41 232	1 174	9 095	639 385

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.21 IBS	Dépréciations 31.12.21 SODINEUF	Dotations 2022	Reprises 2022	Dépréciations 31.12.22
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	0	364	0	364	0
Immobilisation corp. En cours Risques d'abandons	0	0	0	0	0
Total	0	364	0	364	0

Note 4. Stocks et en-cours

Le compte de stock et en-cours augmente de 902 K€ dont 316 K€ correspondant aux stocks de matières consommables de la régie.

On constate sur 2022 la vente des 23 logements livrés en accession à Colombelles ainsi que la levée d'options de 7 PSLA.

Note 5. Créances locataires et acquéreurs

Le poste Créances locataires et acquéreurs se décompose comme suit :

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2022	Net 2021
Soldes locataires exigibles	11 614	1 099	10 515	7 282
Soldes locataires douteux	12 373	11 914	459	0
Soldes débiteurs de régularisation	2 935	0	2 935	1 144
Créances acquéreurs	196	0	196	0
Total	27 118	13 013	14 105	8 426

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

Les locataires en place ayant une créance ancienne inférieure à 12 mois, ont été provisionnés sur la base des taux retenus pour le calcul de la dépréciation. Cette créance n'a pas été considérée comme douteuse.

Les soldes débiteurs de régularisation de 2 935 K€ correspondent aux soldes des locataires pour les programmes non régularisés sur les périodes 2022 et antérieures.

Note 6. Subventions à recevoir

Parmi le total des subventions à recevoir de 16 M€, les principales subventions à recevoir se décomposent comme suit :

- Subventions Etat et collectivités à recevoir sur constructions : 10 736 K€

- Subventions collectivités à recevoir sur travaux : 5 235 K€

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 903 K€.

Note 7. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

Autres créances diverses

En K€	2022	2021
Clients autres activités	102	
Personnel	33	28
TVA et Etat	2 327	2 198
Opérations avec le groupe pool	83	0
Débiteurs divers	2 813	2 917
Créances sur cession d'immobilisations	573	801
Total	5 932	5 943

Dans le poste « TVA et Etat », la TVA déductible sur immobilisations s'élève à 192 K€ en 2022 contre 36 K€ en 2021, la TVA sur FNP et TVA en attente à 199 K€ contre 339 K€.

Note 8. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2022	2021
Livrets A	55 170	14 816
Placement CFF	0	0
Comptes à terme	8 000	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	10 583	5 662
Total	73 752	20 478

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 9. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	5 904	5 904	
Créances locataires et acquéreurs	27 118	27 118	
Subventions à recevoir	15 971	15 971	
Autres créances diverses	5 932	5 932	
Disponibilités et comptes rémunérés	73 752	73 752	
Total actif circulant	128 677	128 677	0

3. Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 472,1 M€ se répartit en :

En K€	2022-2021
Capital et primes	91 702
Réserves et résultat	48 564
Sous total situation nette	140 266
Subventions	41 484
Total Capitaux propres	181 751
Provisions pour risques et charges	2 540
Emprunts et ICNE	272 034
Banques créditrices	0
Autres dettes	14 197
Total dettes	286 231
Comptes de régularisations	1 601
Total Passif	472 122

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2022, le capital social, entièrement libéré représentait 16 739 402 actions de 0,15 € chacune.

Suite à la fusion, une augmentation de capital de 883 815,30 euros a été réalisée par émission de 5 892 102 actions nouvelles et constatation d'une prime de fusion de 90 818 499 euros

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de pacte d'actionnaire.

Note 2. Subventions

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

en K€	Montant 31.12.21	Mouvement Fusion	Mouvements 2022	Montant 31.12.22
Subventions brutes	97 719	65 938	7 288	170 945
Reprises de subventions	45 167	28 031	3 711	76 909
Subventions nettes	52 552	37 907	3 577	94 036

Les mouvements de subventions brutes de 7 288 K€ proviennent principalement des notifications 2022 pour 8 025 K€ et des sorties de subventions brutes liées aux cessions, démolitions et sorties de composants pour - 737 K€.

En K€	2022	2021
Subventions Etat et collectivités	77 671	44 052
Subventions 1%	12 385	6 086
Subventions autres	3 980	2 414
Total	94 036	52 552

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	281 897	68 308	
Augmentations de capital	884		884
Affectation à la réserve légale	88	88	
Prime de fusion	90 818	90 818	
Affectation du résultat : report à nouveau	- 0	- 0	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières	39 272	39 272	
Réserves diverses	8 212	8 212	
Résultat 2021	- 22 143	- 22 143	
Résultat 2022	23 135	23 135	
Variation des subventions nettes	41 484	41 484	
Capitaux propres au 31.12.22	463 647	249 175	884

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

en K€	Résultat net et report à nouveau 2021
Réserve légale	
Réserves réglementaires et générales	22 111
Report à nouveau	-
Dividendes	33
Affectation 2021	22 143

Note 4. Provisions pour risques et charges

Evolution des provisions

Ces provisions ont évolué ainsi en 2022 :

en K€	Montant 31.12.21	Changement de méthode - impact report à nouveau	Dotation de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022	Montant 31.12.22
Gros Entretien	2 746	127	3 202	1 626	4 449
Provision pour gros entretien	2 746	127	3 202	1 626	4 449
Provision retraite	2 414	1 464	0	1 278	2 600
Médaille du travail	68	0	0	15	53
Provision URSSAF	0	0	0	0	0
Contentieux personnel	138	0	25	0	163
Provision Solde Garantie de passif Foyers	63	0	0	21	42
Cix et construction multirisque	581	0	0	0	581
Provision démolition	1 879	0	415	1 141	1 153
Risques gestion locative/litiges	0	1 699	171	482	1 388
Provision pour risques et autres charges	5 142		611	2 936	5 980
Total	7 889	3 290	3 813	4 562	10 429

Provision pour gros entretien

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

en K€	2022	2021
Provision au titre de 2021		
Provision au titre de 2022		999
Provision au titre de 2023	1 276	782
Provision au titre de 2024	1 641	965
Provision au titre de 2025	1 532	
Provision pour gros entretien	4 449	2 746

Les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 50 000 euros sont retenus. Le montant de la provision pour gros entretien est de 4 449 K€, contre 2 746 K€ en 2021.

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

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

Le montant de la provision retraite est de 2 600 K€ fin 2022 contre 2 414 K€ en 2021.

Provisions travaux sur foyers

Lors des cessions de foyers à redevance d'équilibre à RSF, les soldes de provisions pour contribution au remplacement des composants non consommées au moment de la cession sont conservées par Immobilière Basse Seine. En contrepartie, une garantie de passif pour une durée de dix ans à compter de la cession à concurrence de ces montants est accordée et provisionnée. Au fur et à mesure de la réalisation des travaux immobilisables ou de gros entretien par RSF, la garantie est mise en œuvre avec remboursement à RSF du montant des travaux dans la limite du montant de la garantie. La provision s'élevait à 63 K€ fin 2021, une reprise a été faite au titre des travaux réalisés en 2022 pour 42 K€.

en K€	2022	%
Fixe	147 538	21%
Révisable - indices Livret A ou LEP	563 731	79%
Révisable - indice inflation	0	0%
Révisable - autres indices	3 913	1%
Sous-total révisable	567 644	79%
Structuré		0%
Total	715 183	100%

Total	Fixe	Révisable	Structuré
715 183	147 538	567 644	0

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions sont enregistrées pour constater divers risques et charges liés à des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise, estimés à fin 2022 à 163 K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en K€	2022	2021
Emprunts obligataires	0	0
Participation à l'effort de construction	42 323	34 650
CDC	585 288	362 085
CFF	10 815	19 373
Autres banques	72 542	29 948
Emprunts et dettes divers	4 216	0
Total	715 183	446 056

Par nature

Total	Locatif	Accession
715 183	710 872	4 311

Et par type de taux :

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	5 461	2 605
Intérêts compensateurs	52	1
échus	5 513	2 606

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2022	2021
Locataires et acquéreurs	4 341	4 382
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	16 524	11 805
Personnel	2 509	1 748
Sécurité sociale et org. sociaux	2 003	1 281
Etat et collectivités publiques	911	2 020
Sous-total dettes fiscales et sociales	5 423	5 049
Créditeurs divers	9 404	3 135
Total Autres dettes	35 691	24 370

Le poste « Etat » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA à taux réduit sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour un total de 0,6 M€ au 31 décembre 2022, contre 1,7 M€ en 2021.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

en K€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	715 183	31 054	113 027	571 101
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	5 513	5 513	0	
Concours bancaires courants	0	0		
Dépôts et cautionnements	8 471			8 471
Autres dettes	35 691	35 691		
Total des postes ventilés	764 858	72 258	113 027	579 572

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	2022	2021
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	2 177	576
Produits des ventes des lots en cours	0	0
Total	2 177	576

Note 10. Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

en K€	Produits à	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	2 935	3 640
Fournisseurs et entrepreneurs	1 135	11 151
Personnel	0	2 454
Organismes sociaux	32	762
Etat, collectivités locales	335	0
Total	4 438	18 008

4. Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

en K€	2022	2021
Ventes	5 299	1 104
Total ventes	5 299	1 104
Variation de stocks	-1 506	784
Travaux stockés	-3 424	-1 661
Total stockés et variations de stocks	-4 930	-877
Résultat accession	369	227

Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En K€	2022	2021
Logements	107 361	68 793
Réduction Loyer solidarité	-6 215	-4 106
Logements en PSLA	159	102
Garages, parkings et autres	4 616	3 427
Commerces	1 435	816
Foyers	1 945	-
Supplément de loyer	400	301
Total	109 702	69 333

La progression des loyers est principalement due à la mise en exploitation de 343 logements et de l'effet année pleine des livraisons de 2021, de l'impact de la hausse des loyers et d'une baisse de la vacance. Les loyers ont été également marqués par l'effet des ventes aux locataires et à l'ONV.

La Réduction du Loyer de Solidarité a généré une perte de loyers de 6,2 M€ en 2022.

Note 3. Récupération des charges locatives

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

La provision pour perte sur régularisations de charges pour la période de 2022 est estimée à 1 150 K€ contre 798 K€ en 2021.

Ce montant représente l'estimation à fin 2022 des charges sur les logements vacants, sur les logements indisponibles du fait des démolitions et sur les logements improductifs de revenus, principalement les logements de fonction du personnel de gardiennage.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2022	2021
Gestion d'immeuble	-	0
Locations diverses	132	55
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	101	134
Autres produits	201	112
Total	434	301

Les locations diverses comprennent les produits des locations d'emplacements publicitaires et les antennes de téléphonie mobile.

La refacturation aux copropriétés correspond aux refacturations des salaires gardiens dans le cadre d'une convention de service ou aux refacturations de prestations d'entretien ménager.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

en K€	2022	2021
Produits gestion courants	127	21
Produits quittancés	46	32
Transferts frais de ventes	924	780
Interêts immobilisables	18	15
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 482	797
Subventions d'exploitation	785	182
Transfert d'éléments en stocks	262	0
Divers	4 135	1 350
Total	7 778	3 177

La vente de CEE a rapporté 4 135 K€ contre 1 350 K€ en 2021

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

Achats de fournitures et produits

En K€	2022	2021
Fourn.électricité NR	139	92
Fourniture d'eau NR	52	32
Fourniture de gaz NR	6	3
Fournit.chaleur NR	26	2
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	56	8
Entret.petit équi.NR	110	65
Aut.mat.fournit.NR	7	6
Fournit.administrat.	60	28
Achats de fournitures et produits récupérables	9 505	4 203
Total NR	9 962	4 439

Et pour la part récupérable :

Achats et fournitures récupérables

en K€	2022	2021
Electricité	1 885	1 358
Eau	3 916	2 418
Gaz	1 039	346
Chaleur	2 591	31
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	74	49
Total	9 505	4 203

Note 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	561	476
Espaces verts	70	23
Chauffage	24	15
Nettoyage	258	204
Gestion d'immeubles	43	29
Ascenseurs		
Part NR divers travaux	42	58
Entretien réparations	5 169	2 390
Entretien divers	498	1
Sous Total part NR	6 666	3 195
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	12 384	8 988
Total	19 050	12 182

Détail de la part récupérable :

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

en K€	2022	2021
Hygiène sécurité	239	215
Espaces verts	1 101	710
Chauffage	5 844	4 711
Nettoyage	2 243	1 789
Gestion d'immeuble	106	89
Ascenseurs	410	210
Récupération individuelle	0	58
Multiservice récupérable	2 126	1 078
Travaux récupérables individuellement	72	12
Divers	1	0
Ent Rép cour	242	116
Total R	12 384	8 988

Les charges de chauffage ont augmenté de 809 K€ du fait de la hausse du prix du gaz malgré l'application du bouclier tarifaire.

Note 8. Gros entretien

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

En K€	2022	2021
Travaux de gros entretien	7 291	4 567
Etats des lieux	3 190	3 374
Garanties totales	2 095	968
Total	12 577	8 909

Les charges sont restées stables, l'évolution étant dû à la fusion.

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

Autres services extérieurs

en K€	2022	2021
Baux emphytéotiques	26	21
Prime d'assurance	1 105	769
Personnel intérimaire	92	54
Rémunération intermédiaires et honoraires	3 345	1 875
Publicité et communication	488	153
Frais de mission et déplacements	476	247
Redevances	2 039	2 126
Locations	265	37
Frais postaux	463	162
Cotisations CGLLS	1 432	592
Cotisations diverses	306	229
Divers	551	312
Total non récupérable	10 588	6 578
Frais d'actes de contentieux récupérables	0	0
Refacturation frais de déménagement	13	13
Personnel extérieur à la société	46	0
Total Récupérable	59	13
Total	10 646	6 591

Le poste redevance intègre principalement les frais de refacturation entre société qui s'élève à 2 033 K€ contre 2 120 K€ l'année précédente, la cotisation CGLLS de base est d'un montant de 1 237 K€ (nette de modulation) contre 540 K€ en 2021.

D'autre part, afin de lisser l'impact des réductions de loyers de solidarité (RLS) prévues à l'article L.442-2-1, un dispositif de modulation de la cotisation due à la CGLLS a été mis en place. Le montant de la modulation est calculé à partir d'une « majoration », représentant le taux d'effort global des organismes du fait de la RLS, d'où l'on retranche une réduction, représentant le taux d'effort de l'organisme par allocataire APL. Le montant de la modulation exceptionnelle pour l'année 2022 étant de 1 325 K€, la cotisation après modulation se trouve ramenée à 1 237 K€ (2 562 K€ - 1 325 K€).

Les rémunérations d'intermédiaires et honoraires se ventilent ainsi :

en K€	2022	2021
Rémunérations de gestion syndics	156	159
Rémunérations de gestion externe	0	0
Honoraires et rémunérations d'intermédiaires et divers	2 673	1 293
Actes et Contentieux NR	502	412
Prestations de Communication	14	11
Total	3 345	1 875

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

Frais de personnel

En K€	2022	2021
Récupération sur locataires	3 720	2 388
Frais de personnel NR	13 660	7 995
Frais de personnel	17 380	10 383

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement et l'abondement des salariés provisionnée à hauteur de 1 173 K€.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2022	2021
Taxes foncières	16 892	10 940
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	1 152	762
Taxe d'apprentissage	-2	3
Versement transport	66	62
Part.formation prof. cont	83	214
Part.emp.effort const.	77	61
S. total sur salaires	1 375	1 102
Aut.impôts locaux NR	60	79
Taxes d'habitation	3	3
TVTS	5	1
Aut.imp.tax.autr.org	56	40
S. total autres taxes	124	122
Total Taxes NR	18 391	12 165
Taxes récupérables :	5 262	2 745
Total	23 653	14 910

80.2 % du patrimoine est assujetti à la taxe foncière fin 2022. La taxe moyenne au logement assujetti s'élève à 899 euros en 2022 contre 912 euros en 2021.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires	2 978	2 812	166
Autres	171	1 775	-1 603
Gros entretien	3 202	1 626	1 576
S/total	6 351	6 213	138

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues s'élèvent en 2022 à 1 721 K€ y compris les procédures de rétablissement personnel contre 1 567 K€ en 2021, représentant 1,9 % du quittance en 2022 (2,3 % en 2021)

Note 14. Autres charges de gestion courante

Elles comprennent les autres charges de gestion courante pour 93 K€.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2022	2021
Intérêts sur opérations locatives	10 103	5 250
Intérêts compensateurs	-1	-1
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	39	4
Total	10 141	5 254

Les comptes ont été impactés par l'effet de la hausse successive du taux de Livret A passant de 0,5% à 1% en février, puis 2% en août 2022, représentant un impact de l'ordre de 0,9 M€ sur l'année.

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2022	2021
Marges sur ventes d'actif	12 738	14 615
Perte sur remplacement ou démolition	-1 510	-123
Amortissement exceptionnel	-1 214	0
Dépréciations nettes	1 086	321
Reprises de subventions	4 032	2 908
Eléments exceptionnels	6 839	3 675
Total résultat exceptionnel	21 971	21 395

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent les ventes aux locataires de 175 logements dont 68 à l'Opérateur National de Vente contre 194 logements en 2021 représentant une plus-value comptable nette des reprises de subventions correspondantes de 2 969 K€.

En K€	2022	2021
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	17 778	22 395
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-4 892	-7 954
Subventions reprises sur ventes aux locataires	84	174
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	12 969	14 615
Cessions d'actifs - autres	17	0
Valeur nette des actifs cédés - autres	-249	0
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	-232	0
Marges sur cessions d'actifs	12 738	14 615

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2022	2021
Pertes sur remplacements de composants	-1 481	-123
VNC des immobilisations démolies	-29	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-1 510	-123

Dotations nettes aux amortissements exceptionnelles

En K€	2022	2021
Autres amortissements exceptionnels	-1 214	0
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-1 214	0

Suite à la réception du DID (dossier d'intention de démolition) des opérations NPNRU de Val de Reuil, des dotations aux amortissements exceptionnelles ont été effectuées.

Dotations nettes aux provisions et dépréciations exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022	Mouvements nets
Contentieux personnel	25		-25
Contentieux locatif	0		0
Contentieux sur opération	97		-97
Provision retraite			0
PCRC foyers		21	21
Dépréciation immeubles		364	364
Démolitions NPNRU		1 118	1 118
Patrimoine obsolète	318	23	-295
Total	440	1 526	1 086

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2022	2021
Rentrée sur créances irrécouvrables	3	2
Plus value sur revente logements locataires	29	
Divers produits exceptionnels	232	253
Débits et pénalités		
Dégrèvements d'impôts	7 726	4 304
Remboursements suite sinistres	796	1 244
Subv. démolition	555	457
Produits exceptionnels	9 340	6 260
Dépenses sinistres	-679	-928
Charges sur ventes d'actifs	-596	-542
Frais de démolition	-561	-797
Abandons de projets	-61	-5
Pénalités	-1	
Indemnités d'éviction	-7	
Diverses autres charges exceptionnelles exploitation	-9	-111
Dossiers contentieux	0	-203
Remboursement PCRC à RSF	-21	0
Autre charges exceptionnelles diverses	-567	
Charges exceptionnelles	-2 501	-2 585
Total Autres charges et produits exceptionnels	6 839	3 675

Des dégrèvements d'impôts ont été obtenus pour 4 219 K€ au titre de travaux d'adaptabilité des logements au handicap, pour 2 885 K€ au titre des travaux d'économies d'énergie et 620 K€ pour les autres dégrèvements

Les dépenses liées aux démolitions ont été constatées à hauteur de 596 K€. Il s'agit principalement des coûts de travaux pour la démolition du Foyer Maupas à Fécamp. Un premier acompte concernant l'opération NPNRU de Val de Reuil Rue du Mail a été perçu et comptabilisé pour un montant de 542 K€.

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente en 2022 2,64 % de l'ensemble des produits 2022.

Le patrimoine taxable est constitué de 489 logements dont 161 PLI entrés en fiscalité au 1^{er} janvier 2020.

Les loyers annexes et accessoires représentent environ 1,17% des produits totaux, sont inclus

dans la franchise 5% et bénéficie de l'exonération d'IS

L'amortissement de l'écart de réévaluation lors de l'entrée en fiscalité constitue une charge extracomptable déductible fiscalement à hauteur de 558 K€ en 2022, cela conduit à constater un résultat fiscal bénéficiaire de 430 K€ sur 2022. Compte tenu de l'imputation du même montant sur le déficit reportable, la Société n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2022. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 3,4 M€.

Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif présent au 31 décembre 2022 (CDI + CDD) est de 326 équivalents temps plein.

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2022	2021
Cadres	50	29
Employés, agents de maîtrise	137	76
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	84	89
Ouvriers	56	
Total	326	194

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2022 :

En K€	2022	2021
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçues	7 337	7 128
Emprunts locatifs signés	59 552	36 412
Ventes, contrats préliminaires	1 972	2 271
Total	68 861	45 811
Engagements donnés		
Avals, cautions, garanties données	7 006	
Protocole rachat Partelios		
Reste à payer sur marchés signés	43 116	43 820
Total	50 122	43 820

107 logements ont été cédés aux locataires en 2022. Dans ce cadre, une clause de rachat engage la société, sur une durée de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Note 4. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 6. Société consolidante

Les comptes de la Société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 78,925% du capital.

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

Note 7. Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat de l'exercice 2022 s'élève à 23 134 655,35 € dont 21 366 000,58 € relevant de l'activité SIEG et 1 768 654,77 € hors SIEG.

Le report à nouveau s'élevant à 433 884,61 €, le total à affecter s'élève à la somme de 23 568 539,96 €.

Il est proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2022 de la manière suivante :

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Résultat de l'exercice	23 134 655,35	21 366 000,58	1 768 654,77
+ Report à nouveau	433 884,61		433 884,61
= Bénéfice distribuable	23 568 539,96	21 366 000,58	2 202 539,38
Réserve légale			
Réserves sur cessions immobilières	12 391 723,59	11 824 487,08	567 236,51
Réserve statutaire ou contractuelle [Si applicable]	-		
Distribution de dividendes (*)	87 881,86	79 669,08	8 212,78
Réserves diverses	11 088 934,51	9 461 844,42	1 627 090,09
Report à nouveau	-		

Note 8. Autofinancement

Ratios d'autofinancement net HLM (R 423-70 du CCH)

en M€	2020	2021	2022	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	29,4	30,3	49,3	
Variation intérêts compensateurs	0,0	0,0	0,0	
Remboursement d'emprunts locatifs	-21,8	-21,8	-33,1	
Autofinancement net HLM ELARGI	7,6	8,6	16,2	
Total des produits financiers (comptes 76)	0,2	0,2	0,7	
Total des produits d'activité (comptes 70)	85,6	88,1	143,7	
Charges récupérées (comptes 703)	-16,1	-17,7	-28,7	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	69,7	70,7	115,7	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	11,0%	12,1%	14,0%	12,4%

Note 9. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	67 965 922	69 641 258	69 606 487	70 737 758	115 434 565
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	30 597 480	34 279 670	39 258 837	44 637 411	60 469 253
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	8 633 593	12 194 532	17 682 349	22 143 270	23 134 655
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	188	191	193	196	323
Montant de la masse salariale de l'exercice	6 687 932	6 932 717	7 295 428	7 387 510	12 453 045
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	3 098 689	2 843 269	3 039 052	2 995 803	4 927 396

3F NORMANVIE

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 2 510 910,30 €

Siège social : Carré Pasteur

5 rue Montaigne – 76000 ROUEN

RCS ROUEN 552 141 541

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

DU 21 JUIN 2023

PROCES-VERBAL

Le 21 juin 2023 à 14h00, les actionnaires de la société 3F NORMANVIE, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 2 510 910,30 €, dont le siège social est sis Carré Pasteur, 5 rue Montaigne 76000 Rouen, se sont réunis en assemblée générale mixte, au Clos de la Vaupalière – Rue Gay-Lussac 76150 LA VAUPALIERE, sur la convocation qui leur a été adressée le 7 juin 2023, par le conseil d'administration, dans la forme prescrite 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.

Monsieur Jean-Jacques GASLY préside la séance.

Madame Martine LESAGE et Monsieur Olivier MARCHET, les deux actionnaires présents et acceptants, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Monsieur Cédric LEFEBVRE, directeur général, est désigné comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que d'après la feuille de présence, les 19 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 15 159 846 actions sur les 16 739 402 actions composant le capital social.

L'assemblée générale, réunissant plus du tiers des actions ayant le droit de vote, peut valablement délibérer tant à titre ordinaire qu'à titre extraordinaire sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour et est déclarée régulièrement constituée.

Il est précisé que, conformément aux règles spécifiques du code de la construction et de l'habitation relatives à la répartition des voix entre actionnaires au sein d'une société anonyme d'HLM (art. L. 422-2-1 et R. 422-1-1), les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 167 394 020.

La feuille de présence, certifiée exacte 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) Une attestation de publication contenant l'avis de convocation de la présente assemblée,
- 2) Une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire,
- 3) Une copie de la lettre de convocation adressée aux représentants du CSE à l'Assemblée Générale,
- 4) La feuille de présence de l'assemblée,
- 5) Les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- 6) Le rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale extraordinaire,
- 7) Le projet des résolutions soumises à l'assemblée.

Le président rappelle ensuite que l'assemblée doit délibérer sur l'ordre du jour suivant :

A titre extraordinaire :

- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société
- Décision à prendre en application des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 332-18 et suivants du code du travail, sur un projet d'augmentation de capital réservée aux salariés.
- Pouvoir pour les formalités.

A titre ordinaire :

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration 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 du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce ; approbation de ces conventions
- Renouvellement de mandats d'administrateurs et/ou nomination de nouveaux administrateurs et/ou ratification suite à cooptation
- Renouvellement des mandats du Commissaire aux comptes
- Pouvoir pour les formalités.

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 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

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

Cédric LEFEBVRE explique qu'à la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- actionnaire de référence	88 076 835
- régions, départements et EPCI	37 198 672
- locataires	18 599 336
- autres actionnaires	23 519 177

Il informe ensuite officiellement les actionnaires que cinq jours avant la date de l'assemblée, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de 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 :

- Région : 0
- Etablissement public ou Département : 37 198 672

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 37 198 672 voix (22,22 % du total) réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime	14 269 279
Métropole Rouen Normandie	11 928 183
Communauté d'Agglomération Seine Eure	4 612 602
Caux Seine Agglomération	3 209 614
Communauté Urbaine Caen La Mer	3 178 994

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 établissements actionnaires en proportion du patrimoine de la société situé dans le ressort géographique de chacun d'eux.

Cette répartition ayant été proclamée par la présidente, ce dernier soumet ensuite au vote les résolutions suivantes.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constatant la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129 et L. 225-129-2 du code de commerce :

- délègue au conseil d'administration, pour une durée maximum de 26 mois à compter de ce jour soit jusqu'au 6 juin 2025, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social en numéraire, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires de la Société, à libérer en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, fixer les conditions d'émission et le prix de souscription, constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital ou de chaque augmentation et procéder à la modification corrélative des statuts,

- fixe le plafond global des augmentations de capital susceptible d'être réalisées en vertu de la présente délégation à un montant nominal maximal de 15 000 000€.

Les actionnaires pourront renoncer à titre individuel, au profit, le cas échéant, de bénéficiaires dénommés, à leurs droits de souscription. Cette renonciation qui devra être effectuée dans les conditions prévues par la loi sera, en outre, soumise aux conditions et réserves prévues par les statuts pour les cessions d'actions.

La souscription des actions nouvelles sera réservée par préférence aux actionnaires actuels, y compris à titre réductible. Le conseil d'administration pourra ainsi instituer un droit préférentiel de souscription à titre réductible au profit des actionnaires qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent, et en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le conseil d'administration ou le directeur général pourrait, en conformité avec l'article L. 225-134, -I. 1° du code de commerce, limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions, étant précisé qu'en aucun cas, le montant de l'augmentation de capital ne pourra être inférieur aux trois quarts de l'augmentation décidée.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible dépassent le nombre d'actions nouvelles émises, le conseil d'administration ou le directeur général pourra, en conformité avec l'article L. 225-135-1 du code de commerce, en augmenter le nombre dans les trente jours à compter de la clôture de la souscription, dans la limite de 15% de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission.

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

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, délègue au conseil d'administration tous pouvoirs conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du code de commerce, pour procéder, en une ou plusieurs fois, dans les conditions prévues à l'article L. 3332-18 du code du travail, à une augmentation du capital social en numéraire d'un montant maximum de 15 000€ réservée aux salariés de la société adhérant au plan d'épargne d'entreprise existant.

La présente délégation est consentie pour une durée de 26 mois à compter de ce jour. Le prix de souscription des actions sera fixé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-20 du code du travail.

Cette résolution, mise aux voix, est rejetée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet de remplir toutes les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

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

A TITRE ORDINAIRE

QUATRIEME 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 et du rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes, approuve :

- Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 23 134 655,35 €.
- 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.

CINQUIEME RESOLUTION

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 23 134 655,35 €.

Le report à nouveau s'élevant à 433 884,61 €, le total à affecter s'élève à la somme de 23 568 539,96€.

Il est proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2022 de la manière suivante :

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Résultat de l'exercice	23 134 655,35	21 366 000,58	1 768 654,77
+ Report à nouveau	433 884,61		433 884,61
= Bénéfice distribuable	23 568 539,96	21 366 000,58	2 202 539,38
Réserve légale			
Réserves sur cessions immobilières	12 391 723,59	11 824 487,08	567 236,51
Réserve statutaire ou contractuelle [Si applicable]	-		
Distribution de dividendes (*)	87 881,86	79 669,08	8 212,78
Réserves diverses	11 088 934,51	9 461 844,42	1 627 090,09
Report à nouveau	-		

- 12 391 723,59 € à la réserve sur cessions immobilières dont 11 824 487,08 € relevant de l'activité SIEG et 567 236,51 € hors SIEG.
- 11 088 934,51 € aux réserves diverses dont 9 461 844,42 € relevant de l'activité SIEG et 1 627 090,09 € hors SIEG.
- 87 881,86 € aux actionnaires, à titre de dividendes dont 79 669,08 € relevant de l'activité SIEG et 8 212,78 € hors SIEG.

A l'issue de cette affectation du résultat, le report à nouveau sera par conséquent égal à 0.

Le dividende revenant à chaque action sera ainsi fixé à 0,005€.

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.

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

- De la déduction des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2 %, pour les dividendes distribués à partir du 1er janvier 2022,
- 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 à 12,8% à compter du 1er janvier 2022, 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.

Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

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

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2021	116,15 €	0 €	32 425,75 €	0,003 €
Exercice 2020	116,15 €	0 €	32 425,75 €	0,003 €
Exercice 2019	130,67 €	0 €	36 478,96 €	0,003 €

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

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

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

SIXIEME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve successivement dans les conditions de ladite loi chacune des nouvelles conventions qui y sont mentionnées.

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

Etant observé que Madame Martine LESAGE, détenant le pouvoir d'Immobilière 3F, Monsieur Olivier MARCHET, détenant le pouvoir d'Action Logement Immobilier, et Monsieur François LEFEBVRE, détenant le pouvoir de la ville de Dieppe, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que leurs actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant la démission de Monsieur Olivier ROUSSEILLE, nommé administrateur de la société par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2022, propose la ratification de la cooptation de Monsieur Hubert POIXBLANC. Ce dernier exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Olivier ROUSSEILLE, son mandat prenant fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024

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

HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir rappelé que les mandats des cabinets Lionel Guibert et KPMG, commissaire aux comptes titulaire et commissaire aux comptes suppléant, sont arrivés à expiration, décide, conformément à l'article 22 des statuts, de nommer RSM Paris en qualité de commissaire aux comptes pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2028.

Les commissaires aux comptes sus-nommés n'ont pas vérifié, au cours des deux derniers exercices, d'opérations d'apports ou de fusion de la société ou des sociétés que celle-ci contrôle au sens des I et II de l'article L. 233-16 du code de commerce.

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

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet de remplir toutes les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

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

* * *

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président lève la séance à 15H10

Les scrutateurs

Le président

Le secrétaire

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The signature on the left, under 'Les scrutateurs', is a cursive 'M'. The middle signature, under 'Le président', is a large, stylized 'M' with a long horizontal stroke extending to the right. The signature on the right, under 'Le secrétaire', is a cursive 'M' with a large loop at the end. A horizontal line is drawn across the page, passing through the middle of the three signatures.

* * *

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président lève la séance à 15H10

Les scrutateurs

Le président

Le secrétaire

The image shows three handwritten signatures. The signature on the left, under 'Les scrutateurs', is in black ink and consists of a stylized 'M' followed by a long horizontal line. The signature in the middle, under 'Le président', is in black ink and is a large, bold, stylized 'M' with a long horizontal line extending to the right. The signature on the right, under 'Le secrétaire', is in blue ink and consists of a stylized 'M' with a long horizontal line extending to the right, crossing the line of the president's signature.