

RCS : BLOIS Code greffe : 4101

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

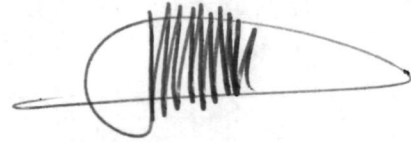
Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2015 B 00470 Numéro SIREN : 967 200 049 Nom ou dénomination : 3F CENTRE VAL DE LOIRE, SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE

Ce dépôt a été enregistré le 22/12/2023 sous le numéro de dépôt 6181

Certifié conforme

I



BILAN

COMPTE DE RESULTAT

3F CENTRE VAL DE LOIRE

7 rue Latham

CS 93310

41033 BLOIS cedex

SIRET 967 200 049 00112

EXERCICE 2022

N° de Siret 96720004900112 - Code APE

BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2022			Exercice 2021	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				173 236,79	178 029,42
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	254 647,63	81 410,84	173 236,79		178 029,42
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	29 616,01	29 616,01	0,00		0,00
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				592 333 610,24	579 107 414,79
	2111 Terrains nus	94 873,77	0,00	94 873,77		100 300,67
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	93 573 525,19	0,00	93 573 525,19		89 252 823,20
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre)	731 322 269,17	273 946 473,56	457 375 815,61		447 209 725,17
	214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui	54 166 762,59	16 116 514,16	38 050 248,43		39 244 242,52
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	5 293 269,55	2 392 396,85	2 900 892,70		3 130 296,61
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 058 337,32	720 082,78	338 254,54		170 026,62
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				45 543 055,92	41 690 106,00
	2312 Terrains	13 463 841,35	0,00	13 463 841,35		13 263 727,72
	2313-2314-2318 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	32 079 214,57	0,00	32 079 214,57		28 426 378,28
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				198 039,56	177 796,62
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	3 000,15	0,00	3 000,15		3 000,15
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	2781-2782-2783 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	195 039,41	0,00	195 039,41		174 796,47
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	931 534 436,71	293 286 494,20	638 247 942,51	638 247 942,51	621 153 346,83
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				5 236 515,97	2 518 080,76
	31 Terrains à aménager	792 428,45	0,00	792 428,45		792 428,45
	33 Immeubles en cours	4 096 500,23	0,00	4 096 500,23		1 378 065,02
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358 Temporairement loués	347 587,29	0,00	347 587,29		347 587,29
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	781 234,82	0,00	781 234,82	781 234,82	853 104,05
	CREANCES D'EXPLOITATION				17 629 666,49	14 118 891,99
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	6 055 979,98	340 825,61	5 715 154,37		5 510 353,58
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		5 104,50
	414 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	8 576 468,39	8 576 468,39	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	850 173,77	0,00	850 173,77		493 761,05
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	595 267,98	0,00	595 267,98		939 852,05
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 469 070,37	0,00	10 469 070,37		7 169 820,81
	CREANCES DIVERSES (3)				2 936 474,85	793 711,99
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	11 913,52	0,00	11 913,52		11 864,45
	4615 Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562-46 (sauf 461- 4675-4678) Autres	2 924 561,33	0,00	2 924 561,33		781 847,54
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				10 917 365,65	7 616 650,01
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	10 917 226,89		10 917 226,89		7 616 511,25
	53-54 Caisse et régies d'avance	138,76		138,76		138,76
COMPTES REGULES	486 Charges constatées d'avance	11 665,74		11 665,74	11 665,74	20 544,72
	ACTIF CIRCULANT	46 430 217,52	8 917 294,00	37 512 923,52	37 512 923,52	25 920 983,52
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	977 964 654,23	302 203 788,20	675 760 866,03	675 760 866,03	647 074 330,35
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

N° de Siret 96720004900112 - Code APE

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe I - Fiche n°2

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
CAPITULAUX PROPRES	10 CAPITAL ET RESERVES		162 121 107,58	154 751 969,00
	10133-1014-102 Capital (actions simples) et fonds de dotation	80 447 414,64		78 547 422,72
	10134 Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00
	1018 Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105 Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	106 Réserves :			
	1061 Réserve légale	7 854 742,27		7 484 743,04
	1063 Réserves statutaires ou contractuelles	38 350 000,00		36 850 000,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	35 464 766,27		31 885 618,84
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 116 633,55		
	10688 Réserves diverses	4 184,40		4 184,40
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
	11 Report à nouveau (a)	22 346,53	22 346,53	61 395,20
	11 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 157,20		
	12 Résultat de l'exercice (a)	5 424 149,00	5 424 149,00	5 850 813,02
	12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 260 305,59		4 413 845,38
		Montant brutInsc.au résultat		
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	85 559 816,2428 918 809,01	56 641 007,2356 641 007,23	53 183 853,00
	14 PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
PROV.	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)	224 208 610,34224 208 610,34	213 848 030,22
PROV.	15 PROVISIONS		8 748 267,79	7 954 032,95
	151 Provisions pour risques	621 196,99		584 335,99
	1572 Provisions pour gros entretien	2 232 333,00		1 718 000,00
	153-158 Autres provisions pour charges	5 894 737,80		5 651 696,96
		(II)	8 748 267,798 748 267,79	7 954 032,95
DETTE	162 DETTES FINANCIERES (1)		411 131 270,07	403 086 980,66
	163 Participation des employeurs à l'effort de construction	20 975 656,90		20 674 269,31
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		382 003 612,19	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	369 133 775,03		364 105 057,38
	1642 C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648 Autres établissements de crédit	12 869 837,16		12 038 022,18
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		4 178 641,21	
	1651 Dépôts de garantie des locataires	4 169 485,59		4 075 615,08
	1654 Redevances (location-accession)	9 155,62		6 633,68
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	166-1673-1674-1678 Emprunts et dettes financières diverses :		3 973 359,77	
	166-1673-1674-1678 Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676 Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
	168 168 sauf intérêts courus	670 000,00		0,00
	17 17 sauf intérêts courus-18	0,00		0,00
	519 Concours bancaires courants	0,00		0,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181 Intérêts courus	3 303 359,77		2 187 383,03
	16883 Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	229 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292 Autres droits	0,00		0,00
	419 Clients créditeurs		2 741 919,90	2 966 915,18
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	2 302 387,44		2 546 849,20
	Autres 419	439 532,46		420 065,98
	401-4031-4081-4088 partiel DETTES D'EXPLOITATION		11 046 865,13	8 068 636,62
	402-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs	5 838 512,66		4 142 350,53
	42-43-44-4675 Fournisseurs de stocks immobiliers	857 719,07		145 082,09
	42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	4 350 633,40		3 781 204,00
	404-405-4084-4088 partiel DETTES DIVERSES		15 745 145,88	10 423 632,04
	404-405-4084-4088 partiel Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279 Fournisseurs d'immobilisations	4 535 349,53		4 224 729,42
	4563 versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	4563 Autres dettes :			
	451-454-458 Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	59 930,64		0,00
	461 (sauf 4615) Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	9 867 787,25		4 951 949,17
	4615 Opérations pour le compte de tiers	0,01		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4657) Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	1 282 078,45		1 246 953,45
REGUL.	4871-4878 Produits constatés d'avance		2 138 786,92	726 102,68
	4872 Au titre de l'exploitation et autres	2 138 786,92		726 102,68
	4873 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	4873 Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00
		(III)	442 803 987,90442 803 987,90	425 272 267,18
REGUL.	477 Différences de conversion Passif	(IV)	0,00	0,00
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	392 438 610,83		383 513 307,10
	(1) Dont à moins d'un an.	18 692 659,24		19 573 673,56
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		675 760 866,03	675 760 866,03	647 074 330,35

N° de Siret 96720004900112 - Code APE

Annexe I - Fiche n°3

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2022			Exercice 2021
		CHARGES	CHARGES NON	TOTAUX	
		RECUPERABLES	RECUPERABLES	PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			70 557 522,16	64 028 542,73
2					
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			28 713 530,57	23 830 174,31
4	60				
5	601		(290 690,32)	(290 690,32)	966 601,73
6	602	0,00	0,00	0,00	0,00
7	607		0,00	0,00	0,00
8	603				
9	6031		290 690,32	290 690,32	(966 601,73)
10	6032	0,00	0,00	0,00	0,00
11	6037		0,00	0,00	0,00
12	604-605-608 (net de 609-6095 et 6098)		3 041 955,01	3 041 955,01	90 741,18
13	606 (net de 6096)	4 778 393,90	257 416,30	5 035 810,20	4 529 445,11
14	61-62				
15	611	6 105 750,43	713 681,21	6 819 431,64	6 105 859,13
16	6151	119 709,49	1 673 139,86	1 792 849,35	1 704 914,00
17	6152	385 537,30	6 547 597,51	6 933 134,81	6 330 540,36
18					
19	6156-6158		15 455,15	15 455,15	25 174,61
20	612		0,00	0,00	134,11
21	616	0,00	556 159,17	556 159,17	590 989,35
22	621	0,00	24 434,86	24 434,86	6 742,16
23	622	0,00	1 402 576,71	1 402 576,71	1 353 960,84
24	623		306 951,14	306 951,14	250 606,21
25	625		220 291,79	220 291,79	178 711,49
26	6285	0,00	1 581 431,14	1 581 431,14	1 652 803,91
27	Autres comptes 61 et 62	0,00	983 049,60	983 049,60	1 009 551,85
28	63			9 810 971,10	9 398 008,16
29	631-633	0,00	909 481,53	909 481,53	826 510,34
30	63512	9 931,25	7 157 894,09	7 167 825,34	6 898 871,45
31	Autres 635-637	1 633 898,86	99 765,37	1 733 664,23	1 672 626,37
32	64			9 389 688,03	9 022 689,93
33	641-6481	1 052 423,96	5 624 106,96	6 676 530,92	6 406 420,71
34	645-647-6485	552 112,49	2 161 044,62	2 713 157,11	2 616 269,22
35	681			21 652 682,42	20 852 217,45
36	6811-6812-6816-6817				
37	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245		19 739 184,88	19 739 184,88	19 240 451,57
38	Reste du 6811				
39	6812		305 193,09	305 193,09	280 413,13
40	6816		0,00	0,00	0,00
41	68173		184 855,75	184 855,75	0,00
42	68174		0,00	0,00	0,00
43	6815		474 935,21	474 935,21	353 797,11
44	68157				
45	Autres 6815		909 333,00	909 333,00	831 666,67
46	65 (sauf 655)		39 180,49	39 180,49	145 888,97
47	654			990 650,04	925 452,88
48	651-658	0,00	960 383,52	960 383,52	910 158,64
49	655		30 266,52	30 266,52	15 294,24
50			0,00	0,00	0,00
51	CHARGES FINANCIERES			5 568 452,24	4 479 109,30
52					
53	686		0,00	0,00	0,00
54	Charges d'intérêts (2) :				
55	661121		0,00	0,00	0,00
56	661122		5 565 487,42	5 565 487,42	4 474 070,80
57	661123		0,00	0,00	(1 385,81)
58	661124		0,00	0,00	0,00
59	66114		0,00	0,00	0,00
60	66115		0,00	0,00	0,00
61	Autres 661		2 964,82	2 964,82	4 636,03
62	667		0,00	0,00	0,00
63	664-665-666-668		0,00	0,00	1 788,28
64					
65	CHARGES EXCEPTIONNELLES			6 153 032,20	8 798 797,20
66					
67	671		445 999,67	445 999,67	467 697,00
68	Sur opérations en capital :				
69	675		4 331 785,00	4 331 785,00	6 561 621,62
70	678		602 716,22	602 716,22	628 452,10
71	687				
72	6871-6876		1 491,31	1 491,31	0,00
73	6872		0,00	0,00	0,00
74	6875		771 040,00	771 040,00	1 141 026,48
75					
76	691		0,00	0,00	0,00
77	695		0,00	0,00	0,00
78	TOTAL DES CHARGES	14 637 757,68	67 641 248,92	82 279 006,60	77 306 449,23
79					
80	Bénéfice			5 424 149,00	5 850 813,02
81					
82				TOTAL GENERAL	87 703 155,60
83					
84	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
85	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				
86					

N° de Siret 96720004900112 - Code APE

Annexe I - Fiche n°4

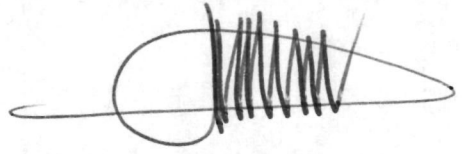
COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2022		Exercice 2021
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		75 410 481,09	69 240 524,13
2				
3	Produits des activités		67 889 549,83	66 036 447,75
4	70 (net de 709)			
5	7011 Ventes de terrains lotis	26 000,00		50 000,00
6	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	0,00		322 145,93
7	7014 Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
8	7017-7018 Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
9	703 Récupération des charges locatives	14 311 628,50		13 157 276,45
10	704 Loyers :			
11	7041 Loyers des logements non conventionnés	1 963 277,80		1 843 720,75
12	7043 Loyers des logements conventionnés	47 736 139,81		47 005 388,81
13	7042 Suppléments de loyers	247 112,76		159 927,69
14	7046 Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	73 237,05		60 094,76
15	7047 Logements en location - accession et accession inendus	9 388,06		25 828,73
16	7044-7045-7048 Autres	3 304 892,23		3 221 941,03
17	706 Prestations de services :			
18	7061-7062 Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00
19	70631 Sociétés sous égide	0,00		0,00
20	70632-70638 Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
21	7064 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00
22	7065 Syndic de copropriété	0,00		0,00
23	7066 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00
24	70671 Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
25	70672 Gestion des prêts	0,00		0,00
26	7068 Autres prestations de services	0		0,00
27	708 Produits des activités annexes :	0,00		
28	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	9 300,00		300,00
29	Autres 708	208 573,62		189 823,60
30	71 Production stockée (ou déstockage)		3 009 125,53	(270 641,96)
31	7133 Immeubles en cours	3 009 125,53		54 236,28
32	7135 Immeubles achevés	0,00		(324 878,24)
33	72 Production immobilisée		1 129 836,00	1 024 715,40
34	7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)	46 188,91		40 101,27
35	721-Autres 722 Autres productions immobilisées	1 083 647,09		984 614,13
36	74 Subventions d'exploitation		193 390,36	174 385,06
37	742 Primes à la construction	0,00		0,00
38	743 Subventions d'exploitation diverses	166 406,40		159 593,19
39	744 Subventions pour travaux d'entretien	26 983,96		14 791,87
40	781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 980 332,04	1 458 556,89
41	78157 Provisions pour gros entretien	395 000,00		328 034,41
42	78174 Dépréciations de créances	899 145,81		1 032 892,43
43	Autres 781	686 186,23		97 630,05
44	791 Transferts de charges d'exploitation	628 099,75		619 257,37
45		0,00		0,00
46	751-754-758 Autres produits	580 147,58	580 147,58	197 803,62
47	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
48				
49	PRODUITS FINANCIERS		99 107,23	56 820,45
50				
51	De participations (2)		60,00	60,00
52	7611 Revenus des actions	60,00		60,00
53	7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
54	7613-7618 Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00		0,00
55	762 D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
56	76261-76262 Prêts accession	0,00		0,00
57	Autres 762	0,00		0,00
58	763-764 D'autres créances et valeurs mobilières de placement	91 087,07	91 087,07	49 098,98
59	765-766-768 Autres (2)	7 960,16	7 960,16	7 661,47
60	786 Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
61	796 Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
62	767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
63				
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		12 193 567,28	13 859 917,67
65				
66	771 Sur opérations de gestion	1 163 376,18	1 163 376,18	591 501,15
67	Sur opérations en capital		10 908 552,86	13 209 772,79
68	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	8 403 600,03		10 489 972,00
69	777 Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 168 225,48		2 350 911,78
70	778 Autres	336 727,35		368 889,01
71	787 Reprises sur dépréciations et provisions	121 638,24	121 638,24	58 643,73
72	797 Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
73				
74				
75				
76				
77	TOTAL DES PRODUITS	87 703 155,60	87 703 155,60	83 157 262,25
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				

SOLDE DEBITEUR = PERTE

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

Certifié conforme



ANNEXE LITTERAIRE

DE LA

SOCIETE D'H.L.M

IMMOBILIERE CENTRE LOIRE

7 rue Latham

CS 93310

41033 BLOIS cedex

SIRET 967 200 049 00112

EXERCICE 2022

ANNEXE AUX COMPTES

Activité 2022

Sommaire

♦ Bilan simplifié	4 & 5
♦ Compte de résultat simplifié	6
♦ Annexe aux comptes	7
♦ Notes sur l'actif	18
♦ Notes sur le passif	22
♦ Notes sur le compte de résultat	28
♦ Notes complémentaires	37

Bilan simplifié au 31 décembre 2022

BILAN ACTIF				2022	2021
Au 31 décembre 2022		Brut	Amortissements	Net	Net
			Dépréciations		
		En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles	<i>Note 1</i>	284	111	173	178
Baux		255	81	173	178
Autres		30	30	0	0
Immobilisations corporelles	<i>Note 2</i>	885 509	293 175	592 334	579 107
Terrains		93 668	0	93 668	89 353
Immeubles de rapport		785 489	290 063	495 426	486 454
Autres immobilisations corporelles		6 352	3 112	3 239	3 300
Immobilisations corporelles en cours		45 543	0	45 543	41 690
Terrains		13 464	0	13 464	13 264
Immeubles de rapport		30 832	0	30 832	25 980
Travaux d'amélioration		1 247	0	1 247	2 446
Acomptes terrains		0	0	0	0
Immobilisations financières	<i>Note 3</i>	198	0	198	178
Participations, parts sociales et créances		3	0	3	3
Prêts accédants		0	0	0	0
Autres prêts et divers		195	0	195	175
Total actif immobilisé	<i>Note 4</i>	931 534	293 286	638 248	621 153
Stocks et en cours	<i>Note 5</i>	5 237	0	5 237	2 518
Créances locataires et acquéreurs	<i>Note 6</i>	15 483	8 917	6 565	6 009
Subventions à recevoir	<i>Note 7</i>	10 469	0	10 469	7 170
Autres créances diverses	<i>Note 8</i>	4 313	0	4 313	2 587
Valeurs mobilières de placement		0	0	0	0
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	<i>Note 9</i>	10 917	0	10 917	7 617
Total actif circulant	<i>Note 10</i>	46 419	8 917	37 501	25 900
Comptes de régularisation actif	<i>Note 11</i>	12	0	12	21
Total actif		977 965	302 204	675 761	647 074

BILAN PASSIF			2022	2021
Au 31 décembre 2022			En milliers d'euros	En milliers d'euros
Capital	Note 1		80 447	78 547
Primes d'émission, de fusion et d'apport			0	0
Réserves et report à nouveau			81 696	76 266
Résultat de l'exercice			5 424	5 851
<i>Dont résultat résultant de l'activité SIEG (depuis 2021)</i>			4 260	4 414
Sous total situation nette			167 568	160 664
Subventions	Note 2		56 641	53 184
Amortissements dérogatoires et autres			0	0
Total capitaux propres	Note 3		224 209	213 848
Provisions pour gros entretien			2 232	1 718
Provisions pour risques et autres charges			6 516	6 236
Total provisions pour risques et charges	Note 4		8 748	7 954
Emprunts	Note 5		403 649	396 817
Intérêts courus non échus	Note 6		3 303	2 187
Concours bancaires courants			0	0
Dépôts et cautionnements reçus			4 179	4 082
Autres dettes	Note 7		29 534	21 459
Total dettes	Note 8		440 665	424 546
Comptes de régularisation passif	Note 9		2 139	726
Total passif			675 761	647 074

Détail des dettes				
Emprunt obligataire			0	0
Participation à l'effort de construction			20 976	20 674
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			382 004	376 143
Emprunts et dettes divers			670	0
Intérêts courus non échus			3 303	2 187
Concours bancaires courants			0	0
Dépôts et cautionnements reçus			4 179	4 082
Locataires et acquéreurs			2 742	2 967
Dettes fournisseurs et entrepreneurs			11 232	8 512
Dettes fiscales et sociales			4 351	3 781
Autres dettes			11 210	6 199
Total dettes			440 665	424 546

Compte de résultat simplifié au 31 décembre 2022

COMPTE DE RESULTAT 2022					
En milliers d'euros		2022	2022	2022	2021
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes	Note 1		26	26	372
Loyers	Note 2		53 334	53 334	52 317
Récupération de charges locatives	Note 3	14 312		14 312	13 157
Prestations de services	Note 4		218	218	190
Chiffre d'Affaires		14 312	53 578	67 890	66 036
Autres produits et transferts de charges	Note 5	0	2 531	2 531	2 016
Achats stockés et variations de stocks	Note 1	0	(33)	(33)	(361)
Achats de fournitures et produits	Note 6	(4 778)	(257)	(5 036)	(4 529)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(6 225)	(2 402)	(8 628)	(7 836)
Gros entretien	Note 8	(386)	(6 548)	(6 933)	(6 331)
Autres services extérieurs	Note 9	0	(5 075)	(5 075)	(5 043)
Frais de personnel	Note 10	(1 605)	(7 785)	(9 390)	(9 023)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(1 644)	(8 167)	(9 811)	(9 398)
Dotations aux amortissements techniques		0	(20 044)	(20 044)	(19 521)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12	0	372	372	127
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13	0	(960)	(960)	(910)
Autres charges de gestion courante	Note 14	0	(30)	(30)	(15)
Résultat d'exploitation		(326)	5 179	4 853	5 212
Produits financiers nets			99	99	55
Intérêts des emprunts	Note 15		(5 568)	(5 568)	(4 477)
Dotations nettes aux provisions financières			0	0	0
Résultat financier		0	(5 469)	(5 469)	(4 422)
Marge sur cessions d'actifs			4 355	4 355	4 442
Pertes sur remplacements ou démolitions			(34)	(34)	(100)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			(1)	(1)	0
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			(649)	(649)	(1 082)
Reprises sur subventions			1 920	1 920	1 938
Autres charges et produits exceptionnels			451	451	(136)
Résultat exceptionnel	Note 16	0	6 041	6 041	5 061
Impôt sur les Sociétés	Note 17		0	0	0
Résultat net		(326)	5 750	5 424	5 851
Dont résultat relevant de l'activité SIEG (depuis 2021)				4 260	4 414

1 – Faits caractéristiques de l'exercice

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

Dans ce cadre, les locataires du parc HLM ont pu bénéficier du bouclier tarifaire sur les dépenses de chauffage au gaz, et ce depuis novembre 2021, ce qui a permis de réduire l'impact de cette augmentation répercutée lors des régularisations de charges 2021 et celle qui sera répercutée sur les régularisations de charges 2022. Il n'a pas été constaté sur 2022 d'impact particulier sur le taux de recouvrement en lien avec l'augmentation de ces coûts de chauffage.

La hausse des prix des matériaux et les difficultés d'approvisionnement en matériaux ont eu un impact à la fois sur les coûts de construction et de réhabilitation, mais également sur les mises en chantier de logements neufs et de réhabilitation ainsi que sur les livraisons, avec notamment des décalages d'opérations en raison 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.

Au titre de son activité de promotion, la société a malgré tout maintenu son rythme de développement avec 335 agréments, en revanche les mises en chantier sont en baisse et ne représentent que 127 logements contre 216 en 2021.

Les livraisons représentent 197 logements (contre 75 en 2021) et 33 logements foyers. De plus, dans le cadre de la rationalisation des implantations territoriales entre sociétés d'Action Logement Immobilier, une acquisition en bloc de 21 logements et 2 locaux (VINEUIL 41) a été effectuée auprès de VALLOIRE HABITAT.

Au cours de l'année 2022, la société a procédé à la cession de 92 logements dont 32 à l'Opérateur National de Vente d'Action Logement.

Dans le cadre des réhabilitations, les ordres de service ont porté sur 166 logements (dont 39 au titre du NPNRU) et la 2^{ème} tranche de 36 logements sur Blois a été réceptionnée.

Conformément aux clauses de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire, valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement, la société a réalisé un surcroît de production de 192 agréments soit un total de 407 sur la période de référence. A cet effet, il a été réalisé une deuxième convention d'avance en compte courant entre Immobilière 3F et la société à hauteur de 4,3 M€ (4,9 M€ en 2021).

La société a réussi malgré le contexte économique à maintenir un taux de recouvrement à 99,24% en fin d'année (99,38% en 2021) et à réduire la vacance commerciale à 1,47% (2,83% en 2021).

Enfin, afin de permettre l'accroissement des investissements de 3F Centre Val de Loire, Immobilière 3F, actionnaire de référence, a conforté pour la quatrième année consécutive les capitaux propres de la société par une augmentation de capital de 1,9 M€ intervenue en juin 2022.

Evènements postérieurs à la clôture

L'évolution du taux d'épargne réglementé du Livret A est passé de 0,5% en janvier 2022 à 1% en février 2022, puis 2% en août 2022 pour atteindre 3% à compter du 1 février 2023. Les comptes de l'exercice 2023 seront fortement impactés de charges financières supplémentaires.

Aucun autre événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport.

2 - Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 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 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le

format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ;

- l'avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- 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 date tardive de publication de l'arrêté du 14 décembre 2022, il ne nous a pas été possible de prendre en compte les modifications de présentation des documents annuels et états financiers. Les maquettes des états réglementaires n'ayant pas été diffusées au moment de l'établissement des présents comptes, ceux-ci sont présentés dans la version valable pour les comptes 2021. Cependant, les modifications apportées par cet arrêté ne se révèlent pas significatives, au sens où il n'en ressort aucun impact en termes de résultat, d'autofinancement net HLM ou d'analyse de la structure financière de la société. Il s'agit davantage de présentation des comptes annuels, en termes d'agrégation ou désagrégation de certains postes de ces dits-comptes et de quelques évolutions de tableaux annexes.

2.1 – 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 aux 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.

2.2 – Evolutions comptables de l'exercice 2022

Aucune évolution comptable en 2022.

2.3 – Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives :

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des chefs de projets et cadres techniques et de leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non-immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration.

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

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

Ventilation par composant – principes :

Au moment de la livraison des immobilisations la valeur brute est répartie par composant.

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'experts, de la valeur réelle de l'assiette foncière de l'immeuble qui tient compte de la localisation et du type de l'immeuble. Le coût de la construction, constitué des travaux d'amélioration et de la quote-part du coût d'acquisition non affectée au terrain, est ventilé sur les composants comme suit :

- La durée d'amortissement du composant structure est réduite à 40 ans pour les acquisitions amélioration d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans.
- Si le coût des travaux n'excède pas 20% du coût de la construction d'origine, la part correspondant à l'acquisition est répartie sur les composants en tenant compte des caractéristiques finales de l'immeuble une fois sa réhabilitation terminée selon les normes CSTB sauf cas particulier. Pour les travaux, la même décomposition est appliquée.
- Si le coût des travaux excède 20% de la quote-part du coût d'acquisition affectée au coût de la construction, la décomposition du coût d'acquisition est calculée en n'identifiant que les composants qui ne feront pas l'objet de travaux liés à l'acquisition.

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration :

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

Les travaux d'amélioration immobilisés avec ou sans ajout de composants sont comptabilisés sur un compte d'en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composants. 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 (avec ou sans amélioration).

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composants.
- Ajouts de composants avec remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composants 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'amélioration. 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 (Prise en Compte du Dossier d'Intention de Démolir) 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 10% en Régions) ;
- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90%).

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

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

années, valeurs vénale du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme ;

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

Programmes voués à la démolition

Pour les opérations de démolition dans le cadre de l'ANRU, la dépréciation comptable des sites promis à la démolition est établie selon les modalités suivantes :

- calcul de l'excédent de la VNC (terrain inclus mais hors travaux en cours) nette des dépréciations et des subventions, par rapport aux capitaux restant dus, dans la mesure où ceux-ci sont pris en charge par l'ANRU ;
- détermination d'une quote-part à déprécier à partir du pourcentage de logements démolis sur le site, et après avoir revalorisé la quote-part du terrain correspondant au nombre de logements reconstruits sur le site.

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

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

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

Autres immobilisations corporelles

Les agencements font l'objet d'un amortissement différencié en fonction du 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
Installations et aménagements intérieurs (Montants < 10 K€)	2 ans
Travaux traités par composants sur « Aménagements intérieurs » (Montant > 10 K€)	10 ans
Mobilier et matériel	4 ans
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 par suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que le capital restant dû, 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 quittance de décembre.

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

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

Logements et parkings

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

Dépréciation des créances locataires		
Nature de créances locataires		Taux
Locataires résiliés		100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois		1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté		10%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté		25%
Créances à partir de 12 mois		100%

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

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

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

2.3.2 – Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

Les subventions afférentes à des immobilisations par composants 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 40 K€ 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.

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

L'actualisation à la date de clôture est faite, à partir du Taux Iboxx à 10 ans au 31 octobre 2022 précédant la clôture, soit un taux de 3,68% en 2022. 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 2,4% 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.

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnels sur sinistres

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

Au 31 décembre 2022, les subventions du NPNRU et d'Action Logement au titre du PIV (Plan d'Investissement Volontaire) ont été notifiées, et une quote-part de ces produits a été reprise au résultat en fonction de l'avancement des opérations et des probabilités d'obtention définitive de la subvention.

Dégrèvements de taxe foncière

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

2.3.4 – Autres points

Régime fiscal

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

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

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

Les logements intermédiaires, 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 était 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 grandeurs 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 Centre Val de Loire 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 4 260 305,59 €.

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.

Transaction 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.

Notes sur l'actif

Le total du bilan s'établit à 675 761 K€ au 31 décembre 2022, en augmentation de 28 687 K€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif	
En K€	2022-2021
Immobilisations incorporelles	-5
Immobilisations corporelles	17 079
Immobilisations financières	20
Stocks et créances	8 300
Disponibilités et portefeuille	3 301
Comptes de régularisation	-9
Total	28 687

Note 1. Immobilisations incorporelles

Baux :

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

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

L'amortissement de la première année est calculé avec application du prorata temporis à compter de la date de signature.

Note 2. Immobilisations corporelles

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

Eléments intégrés au prix de revient		
En K€	2022	2021
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1 084	985
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	0	0
Intérêts d'emprunts en période de chantier	46	40
Total	1 130	1 025

Note 3. Immobilisations financières

Le poste immobilisations financières comprend des participations pour 3 K€ et des titres immobilisés pour 9,9 K€.

Les autres postes d'immobilisations financières comprennent les dépôts et cautionnements et les fonds de roulement de syndicats pour un montant de 185 K€.

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En K€	Valeur brute 31.12.21	Acquisition, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.22
Baux	254,6		-		254,6
Autres	29,6				29,6
Immo.incorp	284,3	-	-	-	284,3
Terrains	89 353,1	4 927,2		612,0	93 668,4
Immeubles de rapport et autres immobilisations corporelles	767 757,9	32 579,2		8 496,3	791 840,7
Immo. corp.	857 111,0	37 506,4	-	9 108,3	885 509,1
Terrains	13 263,7	4 869,1	4 669,0		13 463,8
Immeubles de rapport & travaux	28 426,3	34 284,9	30 632,1		32 079,1
Acomptes terrains	0,0				0,0
Immo. corp. en cours	41 690,0	39 154,0	35 301,1	-	45 543,0
Participations, parts sociales et créances	12,9				12,9
Prêts accédants et autres prêts divers	164,9	31,9		11,6	185,1
Immo. fin	177,8	31,9	-	11,6	198,0
Total	899 263,1	76 692,3	35 301,1	9 119,9	931 534,4

Tableau de variation des amortissements

En K€	Cumul amort. 31.12.21	Dotations mode linéaire et ajustement (+)	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.22
Baux	76,6	4,8			81,4
Autres	29,6				29,6
Immo. incorp.	106,2	4,8	-	-	111,0
Terrains					
Immeubles de rapport	277 143,3	19 965,3	1,5	4 839,5	292 270,6
Autres immobilisations corporelles	645,7	74,3			720,0
Immo. corp.	277 789,0	20 039,6	1,5	4 839,5	292 990,6
Total	277 895,2	20 044,4	1,5	4 839,5	293 101,6

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.21	Dotations 2022	Reprises 2022	Dépréciations 31.12.22
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	214,5	184,9	214,5	184,9
Total	214,5	184,9	214,5	184,9

Un test pour perte de valeur des programmes à indicateurs de gestion dégradés a été réalisé sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs. Les modalités de ce test sont explicitées parmi les méthodes comptables.

La provision sur les immobilisations corporelles constatée au 31/12/2022 concernant le programme de Saint-Aignan Ragot (J981L).

La reprise sur provision a porté sur les programmes de Blois Bourg St Jean (6333L) pour 64,7 K€ et Selles sur Cher Porte Grosset Ragot (J935L) pour 149,8 K€.

Note 5. Stocks et en-cours

En K€	2022	
Terrains à aménager		792,4
BLOIS Saint Georges (surface de 3ha 62a 68ca)	786,9	
ST DENIS EN VAL (surface de 41a 62ca)	5,5	
BRETIGNY SUR ORGE (terrain à l'euro symbolique)	0,0	
Immeubles en cours		4 096,5
CHECY Résidence Séniors	512,5	
CHECY Salle polyvalente	118,3	
CHAMPHOL (PSLA)	389,0	
VILLEMANDEUR	50,0	
LUISANT (PSLA)	2 765,1	
CHARTRES	107,0	
LA CHAUSSEE ST VICTOR	67,7	
Divers	86,9	
Immeubles achevés		347,6
BARJOUVILLE (PSLA)	347,6	
Total	5 237	5 237

Immeubles en cours :

- Concernant le programme de LUISANT 21 logements PSLA, la livraison est programmée pour le 2ème semestre 2023.

Immeuble achevé :

- BARJOUVILLE (6055L), réalisation d'un programme de 11 logements en PSLA, 9 transferts de propriétés ont été réalisés au 31/12/2022.

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

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

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2022	Net 2021
Soldes locataires exigibles	6 056	341	5 715	5 510
Soldes locataires douteux	8 576	8 576	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	850	0	850	494
Créances acquéreurs	0	0	0	5
Total	15 483	8 917	6 565	6 009

Note 7. Subventions à recevoir

Le total des subventions s'élève à 10 469 K€, dont 1 961 K€ au titre des subventions d'exploitation.

Décomposition des subventions d'exploitation :

- 584 K€ PIV démolition
- 1 339 K€ NPNRU démolition
- 38 K€ ETAT démolition

Les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 1 057 K€.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2022	2021
Clients autres activités	0	0
Personnel	18	66
TVA et Etat	505	873
Débiteurs divers	1 935	1 643
Créances sur cession d'immobilisations	1 855	5
Total	4 313	2 587

Le poste « débiteurs divers » intègre notamment les fournisseurs débiteurs pour un montant de 781 K€ (853 K€ en N-1), ainsi que des produits non encore facturés pour un montant de 850 K€ (494 K€ en N-1).

Les créances sur cession d'immobilisations correspondent principalement au produit de cession des 32 logements à l'ONV pour un montant net de 1 756 K€.

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2022	2021
Livrets A	5 615	5 624
Placement CFF	0	0
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	5 303	1 993
Total	10 917	7 617

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	5 237	4 445	792
Créances locataires et acquéreurs	15 483	15 483	
Subventions à recevoir	10 469	10 469	
Autres créances diverses	4 313	4 313	
Disponibilités et comptes rémunérés	10 917	10 917	
Total actif circulant	46 419	45 627	792

Note 11. Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 12 K€.

Notes sur le passif

La variation du passif de 28 687 K€ se répartit en :

En K€	2022-2021
Capital et primes	1 900
Réserves et résultat	5 003
Sous total situation nette	6 903
Subventions	3 457
Total Capitaux propres	10 361
Provisions pour risques et charges	794
Emprunts et ICNE	7 948
Banques créditrices	0
Autres dettes	8 171
Total dettes	16 119
Comptes de régularisations	1 413
Total Passif	28 687

Note 1. Capital

L'assemblée générale du 15 juin 2022, a décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 1 899 991,92 €, portant celui-ci de 78 547 422,72 € à 80 447 414,64 € par émission de 168 439 actions nouvelles de 11,28 € de valeur nominale chacune.

En date du 06 octobre 2022, Immobilière 3F a souscrit pour l'acquisition de 168 439 actions de 11,28 € chacune soit 1 899 991,92 €.

Conformément à la réglementation des sociétés HLM, cette augmentation de capital a fait l'objet d'une approbation du préfet par courrier du 19 octobre 2022, et a été constatée définitive lors du conseil d'administration du 08 décembre 2022.

D'autre part, en application de la délégation de compétence donnée par l'assemblée générale du 15 juin 2022, le conseil d'administration du 13 octobre 2022 a décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 59 930,64 € portant celui-ci de 80 447 414,64 € à 80 507 345,28 € par émission de 5 313 actions nouvelles de 11,28 € de valeur nominale chacune.

En date du 18 novembre 2022, Immobilière 3F a souscrit pour l'acquisition de 5 313 actions de 11,28 € chacune soit 59 930,64 €.

Au 31 décembre 2022, l'approbation du préfet n'étant pas parvenue, cette augmentation sera constatée au cours du 1^{er} semestre 2023. Le compte comptable 456300 « Associés - Versements reçus sur augmentation de capital » ressort à 59 930,64 €

Au 31 décembre 2022, le capital social, entièrement libéré représente 7 131 863 actions de 11,28 € chacune, soit 80 447 414,64 €.

Note 2. Subventions

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

en K€	Montant 31.12.21	Mouvements 2022	Montant 31.12.22
Subventions brutes	80 440	5 120	85 560
Reprises de subventions	27 256	1 662	28 919
Subventions nettes	53 184	3 457	56 641

Les mouvements 2022 des subventions brutes proviennent des nouvelles notifications pour 5 626 K€ minorées des sorties sur les cessions pour 435 K€ et des sorties de composants pour 71 K€.

Les mouvements de reprises 2022 sont constitués des reprises de subventions sur les programmes locatifs en service pour 2 168 K€. Les sorties suite aux cessions représentent 435 K€ et les sorties de composants amorties 71 K€.

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	213 848	135 301	78 547
Augmentations de capital	1 900		1 900
Affectation à la réserve légale	390	390	
Affectation à la réserve de prévoyance	1 500	1 500	
Affectation du résultat : report à nouveau	- 39	- 39	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières	3 579	3 579	
Résultat 2021	- 5 851	- 5 851	
Résultat 2022	5 424	5 424	
Variation des subventions nettes	3 457	3 457	
Capitaux propres au 31.12.22	224 209	143 762	80 447

Affectation du résultat de l'année précédente

Le résultat de l'exercice 2021 et report à nouveau ont été affectés comme suit :

en K€	Résultat net et report à nouveau 2021
Réserve légale	390
Réserves réglementaires et générales	5 079
Report à nouveau	- 38
Dividendes	421
Affectation 2021	5 851

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	1 718,0		909,3	395,0	2 232,3
Provision pour gros entretien	1 718,0	0,0	909,3	395,0	2 232,3
Provision retraite	2 248,1			399,3	1 848,8
Médaille du travail	57,8			9,4	48,4
Indemnité précarité	0,0				0,0
Litige construction - Amiante	184,0				184,0
Provision travaux sur foyers	85,3		13,8		99,1
Provisions pour litiges	321,9		122,2	85,3	358,8
Rétrocession de voirie	259,0		12,0		271,0
Autres provisions et risques	78,4				78,4
Risques terrains	1 136,3		25,3		1 161,7
Programmes obsolètes (risques démolitions)	1 785,2		636,8	36,2	2 385,8
Provisions diverses pour charges	80,0				80,0
Provision pour risques et autres charges	6 236,0	0,0	810,2	530,2	6 516,0
Total	7 954,0	0,0	1 719,6	925,2	8 748,3

Provision pour gros entretien

La provision au titre du plan tri-annuel de travaux de gros entretien se décompose comme suit :

en K€	Dotations 2022	Reprises 2022
Provision au titre de 2022		395
Provision au titre de 2023		
Provision au titre de 2024	502	
Provision au titre de 2025	407	
Provision pour gros entretien	909	395

La provision disponible au 31/12/2022 se trouve actualisée pour un montant de 2 232 K€ (pour mémoire N-1 pour un montant de 1 718 K€).

Les travaux retenus dans le cadre de la PGE se limitent désormais aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes par application d'un seuil supérieur à 40 K€ au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier.

Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les provisions sont calculées sur la base du taux en fin d'exercice correspondant aux 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 calculée pour l'ensemble des salariés est de 2 188 K€ à fin 2022.

De plus, la société possède un contrat de gestion des indemnités de départ à la retraite auprès de BNP PARIBAS – CARDIF Gestion Retraite Entreprises. Le montant valorisé du contrat au 31/12/2022 est de 339 K€.

La provision nette s'élève donc à 1 849 K€ (2 188 K€ - 339 K€).

Provisions pour risques, litiges et pénalités

La société a constitué une provision pour risques sur opérations immobilières suite à un échange de terrains avec la Ville de Blois le 16/11/1988 avec engagement de la ville à réaliser les travaux d'assainissement primaire nécessaires à l'aménagement des parcelles échangées.

Cette provision d'un montant de 1 162 K€ porte sur la valeur foncière pour 787 K€ et 375 K€ sur les travaux de VRD.

Provisions travaux sur foyers

La provision de 99 K€ en fin d'exercice représente le solde de provision pour contribution au remplacement des composants non consommés du foyer de Blois Grand Séminaire (J840F).

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

La provision d'un montant de 2 386 K€ se décompose, de 944 K€ au titre de patrimoine destiné à la démolition dont les DID ne sont toujours pas instruit, et d'une provision pour coût de démolition de 1 442 K€ représentant 72 logements.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Emprunts obligataires	0	0
Participation à l'effort de construction	20 976	20 674
CDC	369 134	364 105
CFF	1 092	1 441
Autres banques	11 777	10 597
Emprunts et dettes divers	670	-
Total	403 649	396 817

Les variations se décomposent comme suit :

- Réalisations d'emprunts 25 853 K€
- Remboursement 2022 -17 317 K€ (dont locatif : 17 143,3 K€)
- Remboursements anticipés - 1 704 K€

Les capitaux dus se répartissent ainsi :

par nature :

Total	Locatif	Structure
403 649	402 836	813

et par type de taux :

en K€	2022	%
Fixe	38 923	9,6%
Révisable - indices Livret A ou LEP	363 048	89,9%
Révisable - autres indices	1 678	0,4%
Sous-total révisable	364 726	90,4%
Structuré	0	0%
Total	403 649	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Intérêts courus non échus hors IC	3 303	2 187
Intérêts compensateurs	-	-
Total Intérêts courus non échus	3 303	2 187

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2022	2021
Locataires et acquéreurs	2 742	2 967
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	11 232	8 512
Personnel	1 395	1 544
Sécurité sociale et org. sociaux	984	986
Etat et collectivités publiques	1 971	1 251
Sous-total dettes fiscales et sociales	4 351	3 781
Opérations avec le groupe pool	9 868	4 952
Créditeurs divers	1 342	1 247
Total Autres dettes	29 534	21 459

Le poste « Etat » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour un total 1 759 K€ contre 993 K€ en N-1.

Les opérations avec le groupe pool prennent en compte l'avance sur compte courant dans le cadre du PIV pour un montant de 9 219 K€.

Le poste « créditeurs divers » intègre notamment 1 173 K€ de charges à payer contre 1 135 K€ en N-1.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances se décomposent comme suit :

en K€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	403 649	15 380	56 475	331 794
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	3 303	3 303		
Concours bancaires courants	0			
Dépôts et cautionnements reçus	4 179	9		4 169
Autres dettes	29 534	29 534		
Total des postes ventilés	440 665	48 227	56 475	335 964

Note 9. Comptes de régularisation passif

en K€	2022	2021
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	2 139	726
Produits des ventes des lots en cours	0	0
Total	2 139	726

Les produits constatés d'avance d'un montant de 2 139 K€ représentent principalement des subventions au titre des démolitions et se décomposent comme suit :

- ALS	614,2 K€	PIV démolition
- NPNRU	1 490,0 K€	Démolition
- ETAT	38,2 K€	Démolition
- Autres	5,6 K€	Subvention d'équilibre (Préfecture Indre et Loire)

Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

en K€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	8	33
Fournisseurs et entrepreneurs	986	1 140
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, collectivités locales	7	
Total	1 001	1 173

Les produits à recevoir intègrent principalement 570 K€ de ventes de CEE et 315 K€ d'indemnités d'assurance sur sinistres.

Les charges à payer correspondent notamment à 341 K€ de dépenses en QPV, 162 K€ de factures à recevoir sur sinistres assurances, 39 K€ d'assurances dommages ouvrages et autres dépenses diverses.

Note 1. Ventes et achats stockés et variations de stocks

en K€	2022	2021
Ventes	26	372
Total ventes	26	372
Variation de stocks	3 009	-271
Travaux stockés	-291	967
Total stockés et variations de stocks	2 718	696
Résultat accession	2 744	1 068

Sur l'année 2022, la société a vendu la dernière parcelle de terrain sur la commune de Pontlevoy.

Aucun transfert de propriété sur le programme de Barjouville livré en 2019, le stock au 31 décembre représente 2 logements.

Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En K€	2022	2021
Logements	53 018	52 091
Réduction Loyer Solidarité	- 3 247	- 3 189
Loyers PSLA	9	26
Garages, parkings et autres	2 693	2 659
Commerces	541	510
Foyers	73	60
Supplément de loyer	247	160
Total	53 334	52 317

- Mise en service de 197 logements, 33 logements foyers et 2 locaux
- Acquisition de 21 logements et 2 locaux auprès du bailleur VALLOIRE HABITAT
- Cession vente HLM de 60 logements à personnes physiques
- Cession en bloc de 32 logements à l'ONV (Opérateur National de Vente),

Les produits locatifs évoluent de 1,9% par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est principalement liée à l'application de l'évolution de l'IRL au 1^{er} janvier de 0,42%, à l'effet volume des variations entre les livraisons et acquisitions (251 logements contre 75 en n-1), les cessions et à l'amélioration de la vacance.

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 dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles.

La provision pour perte prend en compte les régularisations de charges pour la période de 2022 ainsi que les programmes restant à régulariser au titre de 2021 (80 programmes), 2020 (27 programmes), 2019 (7 programmes), et 2018 (1 programme).

La charge nette est estimée à 326 K€.

Les frais de poursuite susceptibles d'être répercutés auprès des locataires sont désormais comptabilisés au compte 79188 et non plus au compte 7034 supprimé dans la nouvelle instruction comptable.

Note 4. Prestations de service et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2022	2021
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	168	158
Prestation personnel	9	0
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	41	32
Total	218	190

Les prestations de service et activités annexes comprennent principalement les produits des locations des antennes de téléphonie mobile pour 113,8 K€ ainsi que la location de bureaux au service clientèle I3F 46,6 K€.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

en K€	2022	2021
Produits gestion courants	4	5
Produits quittancés	79	2
Transferts de charges	628	619
Interêts immobilisables	46	40
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 084	985
Subventions d'exploitation	193	174
Divers	498	191
Total	2 531	2 016

Les transferts de charges intègrent :

- Les frais de poursuite et de justice facturés en compte 6227, dont certains sont susceptibles d'être répercutés au locataire sont répercutés via le compte 79188 pour 183 K€,
- Les charges au titre des frais de vente des logements pour 445 K€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 46 K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent les chefs de projets construction, les cadres techniques et leurs assistantes et représentent 1 084 K€.

Les subventions d'exploitation se décomposent de 120 K€ au titre de la remise commerciale d'intérêts versée par la Banque des Territoires, 27 K€ sur travaux de gros entretien et 46 K€ d'aide aux employeurs d'apprentis.

Le poste divers est constitué des produits de cessions de certificats d'économie d'énergie.

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

En K€	2022	2021
Fourn.électricité NR	68	64
Fourniture d'eau NR	23	71
Fourniture de gaz NR	21	14
Fournit.chaleur NR	- 9	0
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	36	24
Entret.petit équi.NR	84	67
Aut.mat.fournit.NR	6	4
Fournit.administrat.	28	26
Achats de fournitures et produits récupérables	4 778	4 259
Total NR	5 036	4 529

Le poste fourniture d'eau est en forte diminution, l'année 2021 avait enregistrée une dépense de 48 K€ suite à deux fuites sur réseau principal.

Les dépenses récupérables se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Electricité	800	775
Eau	3 458	3 166
Gaz	47	-20
Chaleur	423	283
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	51	54
Total	4 778	4 259

Le poste d'eau est en forte augmentation, cette évolution est notamment liée à la réduction de la vacance constatée sur 2021 et 2022.

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

Ces charges se ventilent comme suit pour la part non récupérable

En K€	2022	2021
Hygiène et sécurité	452	383
Espaces verts	24	28
Chauffage	50	38
Nettoyage	188	156
Gestion d'immeubles	2	6
Part NR divers travaux	- 3	- 1
Entretien réparations	1 673	1 600
Entretien divers	15	25
Sous Total part NR	2 402	2 236
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	6 225	5 600
Total	8 628	7 836

Les dépenses récupérables se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Hygiène sécurité	260	199
Espaces verts	406	428
Chauffage	3 254	2 803
Nettoyage	1 100	1 069
Gestion d'immeuble	0	0
Ascenseurs	97	95
Récupération individuelle du contrat confort	9	8
Travaux récupérables	934	848
Travaux récupérables individuellement	46	46
Divers	-1	1
Ent Rép cour	120	104
Total R	6 225	5 600

Le poste chauffage n'intègre pas les aides du bouclier tarifaire au titre du 2^{ème} semestre 2022.

Note 8. Gros entretien

Ces charges se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Travaux de gros entretien	2 745	2 550
Etats des lieux	3 457	3 085
Garanties totales	731	695
Total	6 933	6 331

Les travaux de gros entretien augmentent de 195 K€ par rapport à l'année précédente.

Les dépenses effectuées dans le cadre de la convention d'utilisation de l'abattement de 30% de TFPB représentent un montant de 328 K€.

Dans le cadre de l'adaptation de logements pour les PMR et les personnes âgées, la société a réalisé 161 K€ de travaux portant essentiellement sur le remplacement des baignoires au profit de douches.

D'autre part, les travaux d'états des lieux réalisés sur l'exercice représentent 3 457 K€ et sont en forte évolution. Celle-ci est directement liée à la baisse de la vacance et aux travaux effectués dans des logements vacants supérieur à 3 mois.

Enfin, la refacturation auprès des locataires représente 11,16% des montants engagés contre 8,10% l'année précédente.

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Baux emphytéotiques	0	0
Prime d'assurance	556	591
Personnel intérimaire	24	7
honoraires	1 403	1 354
Publicité et communication	307	251
Frais de mission et déplacements	220	176
Redevances	2 065	2 062
Locations	54	73
Frais postaux	94	75
Cotisations diverses	230	276
Divers	121	176
Total non récupérable	5 075	5 041

Le poste rémunération d'intermédiaires et honoraires d'un montant de 1 403 K€ se décomposent notamment des dépenses suivantes :

- Frais d'actes et de contentieux 368 K€
- Rémunération gestion syndic 119 K€
- Multi-diag EDL 163 K€
- Frais annexes de vente HLM 300 K€
- Honoraires études techniques 140 K€
- Hon. performance énergétique 87 K€
- Honoraires CAC 39 K€

Le poste redevance intègre principalement les frais de refacturation entre sociétés qui s'élève à 1 543 K€ contre 1 616 K€ l'année précédente.

La cotisation CGLLS et ANCOLS représente un montant de 508 K€ (nette de modulation) contre 434 K€ en 2021.

La cotisation de base de la CGLLS représente 1 657 K€ (1 618 K€ en 2021). Les réductions prévues par l'article L.452-4 du CCH représentent 352 K€ (376 K€ en 2021) soit un montant après réductions de 1 305 K€.

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 » qui représente 2 447 K€ en 2022 (contre 2 356 K€ en 2021) d'où l'on retranche une réduction qui représente 3 311 K€ (contre 3 232 K€ en 2021). Le montant de la modulation exceptionnelle pour l'année 2022 étant de -864 K€ (contre -875 K€ en 2021), la cotisation après modulation se trouve ramenée à 442 K€ (contre 367 K€ en 2021).

La cotisation additionnelle représente 42 K€ et la cotisation ANCOLS 24 K€.

Note 10. Frais de personnel

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Récupération sur locataires	1 605	1 703
Frais de personnel NR	7 785	7 320
Frais de personnel	9 390	9 023

La masse salariale globale évolue de 4,07% contre 2,1% l'année précédente, mais les frais de personnel NR représentent une évolution de 6,3%.

Le personnel de proximité est en diminution soit 65 CDI avec 7 postes non pourvus au 31 décembre par rapport à l'année précédente. Le taux de récupération se situe à 55,29% (56,63% en N-1).

Le personnel administratif reste stable à 88 CDI en fin d'année.

La masse salariale intègre des indemnités de fin de carrière pour un montant de 85 K€.

Les primes exceptionnelles de pouvoir d'achat (PEPA) ont représenté 230 K€ au titre de 2022 contre 78 K€ l'année précédente.

La provision constituée au titre de l'intéressement et abondement représente 657 K€ contre 754 K€ l'année précédente.

L'effectif présent au 31 décembre 2021 de 169,1 ETP (Equivalent Temps Plein) passe à 162,4 ETP à fin 2022.

Concernant l'absentéisme, celui-ci représente 5,08% en administratif contre 6,32% l'année précédente et 10,9% en personnel de proximité contre 11,1%.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2022	2021
Taxes foncières	7 158	6 875
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	708	632
Taxe d'apprentissage	1	1
Versement transport	55	52
Part.formation prof. cont	118	116
Part.emp.effort const.	27	27
S. total sur salaires	909	827
Aut.impôts locaux NR	62	59
Taxes d'habitation	1	4
TVTS	6	6
Aut.imp.tax.autr.org	31	45
S. total autres taxes	100	114
Total Taxes NR	8 167	7 815
Taxes récupérables :	1 644	1 583
Total	9 811	9 398

Le poste Autres impôts et taxes est en augmentation de 4,5% par rapport à l'exercice 2021. En revanche la part NR évolue de 3,85%.

Cette augmentation intègre notamment l'application de la taxe sur salaires sur le personnel entrant dans le champs du calcul de frais de maîtrise d'ouvrage, ce poste évoluant de 12%.

Les taxes foncières évoluent de 4,12%, il est précisé que le taux d'imposition de la ville de Tours a progressé de 11,55%.

Les nouvelles impositions représentent 34 K€ pour 54 logements.

Le patrimoine assujetti à la taxe foncière représente 72,1% soit 8 736 logements. La taxe moyenne au logement assujetti s'élève à 793 €.

L'abattement de 30% dans les QPV représente 722 K€. Le montant de la taxe foncière moyenne au logement assujetti hors abattement s'élève à 876 €.

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	475	899	-	424
Autres	224	686	-	462
Gros entretien	909	395		514
S/total	1 608	1 980	-	372

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues s'élève à 960 K€ dont 326 K€ au titre des procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion

Le montant des autres charges de gestion courante d'un montant de 30 K€ correspond principalement à la redevance de service numérique pour l'utilisation de « Intent Technologie » pour 11 K€ et 19 K€ de redevance d'utilisation de « Wim de LORE FINANCE » logiciel de gestion sur la taxe foncière.

Note 15. Intérêts d'emprunts

Les intérêts d'emprunts se présentent comme suit :

en K€	2022	2021
Intérêts sur opérations locatives	5 565	4 474
Intérêts compensateurs	0	-1
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	3	5
Total	5 568	4 477

Les intérêts sur opérations locatives se décomposent de la manière suivante :

- ICNE 2021 (reprise au 01/01)	- 2 187 K€
- Intérêts de l'exercice 2022	4 403 K€
- Intérêts capitalisés	46 K€
- ICNE de l'exercice 2022	3 303 K€

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 1 M€ sur l'année.

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement les ventes aux locataires. En 2022, la société a réalisé 92 ventes de logements, dont 32 à l'Opérateur National de Vente, contre 94 l'année précédente. Ces cessions représentent une plus-value comptable nette des reprises de subventions correspondantes de 4 343 K€.

La société a procédé à la cession de terrains nus, la marge nette représente 11 K€.

En K€	2022	2021
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	8 386	7 519
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-4 270	-3 738
Subventions reprises sur ventes aux locataires	227	398
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	4 343	4 178
Cessions d'actifs - autres	18	2 971
Valeur nette des actifs cédés - autres	-6	-2 708
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	11	264
Marges sur cessions d'actifs	4 355	4 442

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2022	2021
Pertes sur remplacements de composants	-34	-100
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-34	-100

Dotations nettes aux amortissements exceptionnels

Suite à la réception du DID (dossier d'intention de démolition) des programmes de VEUZAIN (30 logements) une dotation de la VNC (valeur nette comptable) restante a été effectuée.

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

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Le montant des dotations nettes de -651 K€ porte principalement sur une provision sur coût de démolition des programmes de VEUZAIN 30 logements pour un montant de 606 K€.

en K€	Dotation de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022	Mouvements nets
Contentieux personnel		45	45
Contentieux sur opération	-121	40	-81
Démolitions NPNRU			0
Patrimoine obsolète	-635	36	-599
Divers	-26	9	-16
Total	-782	131	-651

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2022	2021
Rentrée sur créances irrécouvrables	0	28
Plus value sur revente logements locataires	21	1
Divers produits exceptionnels	4	19
Dédits et pénalités	5	88
Dégrèvements d'impôts	1 158	466
Remboursements suite sinistres	243	231
Subv. pour démolitions	69	127
Produits exceptionnels	1 500	960
Dépenses sinistres	-285	-288
Charges sur ventes d'actifs	-445	-465
Frais de démolition	-290	-322
Abandons de projets	-24	-8
Diverses autres charges exceptionnelles exploitation	-1	-3
Autre charges exceptionnelles diverses	-4	-10
Charges exceptionnelles	-1 049	-1 096
Total Autres charges et produits exceptionnels	451	-136

Les dégrèvements d'impôts d'un montant de 1 158 K€ se décomposent comme suit :

- Travaux logements adaptés 111 K€
- Travaux d'économie énergie 995 K€
- Logements vacants 40 K€
- Imposition à tort 12 K€

Les dépenses au titre des frais de démolition représentent 290 K€, dont 185 K€ sur les programmes en cours de BLOIS Dorgelès 12 logements et 84 K€ de relogement sur ORLEANS Parmentier 35 logements (ANRU).

Parallèlement, des subventions ont été comptabilisées à hauteur de 69 K€ au titre de l'opération d'ORLEANS.

Résultat exceptionnel

En K€	2022	2021
Marges sur ventes d'actif	4 355	4 442
Perte sur remplacement ou démolition	-34	-100
Amortissement exceptionnel	-1	0
Dépréciations nettes	-649	-1 082
Reprises de subventions	1 920	1 938
Éléments exceptionnels	451	-136
Total résultat exceptionnel	6 041	5 061

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 3,59% (3,22% en 2021) de l'ensemble des produits sur 2022.

Le patrimoine taxable est constitué de 365 logements dont 230 PLI.

Les loyers annexes et accessoires représentent environ 1,42% des produits totaux, ils sont inclus dans la franchise de 5% et bénéficie de l'exonération d'IS.

La détermination de la plus ou moins-value à imposer sur les logements vendus en 2022 et qui entrent dans le secteur fiscalisé conduit à déterminer une moins-value fiscale de 131 K€.

L'exercice 2022 aboutit à un résultat fiscal déficitaire de 255 K€ au titre de 2022. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 6 876 K€.

Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif présent au 31 décembre (CDI + CDD) représente 162,4 équivalents temps plein contre 169,1 à fin 2021.

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2022	2021
Cadres	26,0	24,0
Employés, agents de maîtrise	70,1	72,9
Gardiens et employés d'immeubles	66,2	72,2
Ouvriers		
Total	162,4	169,1

Note 2. Droits individuels à la 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 au 31 décembre 2022 comprennent :

En K€	2022	2021
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçues	2 824	2 277
Emprunts locatifs signés	40 362	34 841
Autres engagements reçus	1 100	0
Ventes, contrats préliminaires	2 178	377
Total	46 463	37 495
Engagements donnés		
Avals, cautions, garanties données	340	421
Compromis de vente	0	0
Reste à payer sur marchés signés	37 033	43 210
Total	37 373	43 631

60 logements ont été cédés à des personnes physiques en 2022. Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F Centre Val de Loire, sur une durée de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Note 4. Certificats d'économie d'énergie

Le stock au 31/12/2022 représente un volume en cours d'instruction estimé à 57 597 MWHc.

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

Note 6. 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 7. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 64,4 % du capital. La société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 8. Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat présente un bénéfice de 5 424 149,00 € pour l'année 2022, dont 4 260 305,59 relevant du SIEG. Le report à nouveau de début d'exercice s'élève à 22 346,53 € dont 10 157,20 relevant du SIEG après affectation du résultat 2021.

Il est proposé d'affecter ces deux éléments de la manière suivante :

	A = b + c	b	c
Affectation du résultat	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2022	5 424 149,00	4 260 305,59	1 163 843,41
Report à nouveau 2022	22 346,53	10 157,20	12 189,33
Affectation à proposer	5 446 495,53	4 270 462,79	1 176 032,74
Réserve sur cessions immobilières	3 681 258,53	3 461 816,61	219 441,92
Option de distribution	354 608,02	277 378,09	77 229,93
Réserve légale (10% du capital)	189 999,19	148 973,68	41 025,51
Réserve de prévoyance	1 200 000,00	375 833,28	824 166,72
Report à nouveau	20 629,79	6 461,13	14 168,66

- Réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG de 3 461 816,61 €
- Réserve sur cessions immobilières de 219 441,92 € (hors SIEG)
- Distribution de dividendes, correspondant à 15% de l'autofinancement net, relevant des activités SIEG de 277 378,09 €
- Distribution de dividendes, correspondant à 15% de l'autofinancement de 77 229,03 € (hors SIEG)
- Réserve légale de 148 973,68 € relevant des activités SIEG
- Réserve légale de 41 025,51 € (hors SIEG)
- Réserve de prévoyance de 375 833,28 € relevant des activités SIEG
- Réserve de prévoyance de 824 166,72 € (hors SIEG)
- Report à nouveau de 6 461,13 € relevant des activités SIEG
- Report à nouveau de 14 168,66 € (hors SIEG)

Après affectation, la réserve de prévoyance de la société s'élèvera à 39 550 000 € se décomposant de 38 044 029,32 € pour le secteur hors SIEG, et 1 505 970,68 € pour le secteur SIEG.

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

Pour les ESH et Coopératives, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (taux du livret A + 1,50%), mais capés à hauteur de 15% de l'autofinancement net HLM. Lorsque celui-ci est négatif, aucune distribution de dividende ne peut être appliquée.

Le dividende revenant à chaque action existante au 31 décembre 2022 sera ainsi fixé à 0,0497 €.

Note 9. Autofinancement

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

Conformément à l'article R.423-70 du CCH issu du décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014, l'autofinancement élargi constitue un dispositif d'alerte sur la situation financière des organismes d'HLM.

En effet, selon l'arrêté du 10 décembre 2014, lorsque :

- Le ratio d'autofinancement élargi est inférieur ou égal à 0%
- Ou lorsque la moyenne des ratios annuels des trois dernières années est inférieure ou égale à 3%, le conseil d'administration doit délibérer sur les causes de la situation

La moyenne des ratios annuels des trois dernières années s'établit à 3,21%, le conseil n'a donc pas lieu de délibérer sur ce point.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	2 385 382,62	2 804 766,87	2 364 053,49	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	103 899,14	56 820,45	99 107,23	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	65 622 895,92	66 036 447,75	67 889 549,83	
d) Charges récupérées (comptes 703)	12 486 105,36	13 157 276,45	14 311 628,50	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	53 240 689,70	52 935 991,75	53 677 028,56	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	4,48%	5,30%	4,40%	4,73%

Note 10. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	65 173 780,27	65 423 126,04	65 622 895,92	66 036 447,75	67 889 549,83
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	23 182 405,54	20 064 936,85	22 460 441,32	23 975 944,55	23 579 166,97
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 745 416,48	4 237 521,18	5 497 816,35	5 850 813,02	5 424 149,00
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	150,00	153,00	156,00	160,00	153,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	5 753 782,06	5 942 127,29	6 156 065,23	6 406 420,71	6 676 530,92
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 556 554,69	2 435 683,41	2 603 810,71	2 616 269,22	2 713 157,11

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	2 824 033,31	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts :	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts localisés et autres	41 638 035,59	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail				
8028	Autres engagements reçus	1 100 000,00	8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
			8018	Autres engagements donnés	37 372 885,06
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	37 033 261,30
			80188	Engagements divers	339 623,76
	TOTAL	45 562 068,90		TOTAL	37 372 885,06

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	2 155 060,08	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	22 500,00			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				
	TOTAL	2 177 560,08		TOTAL	0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL	0,00		TOTAL	0,00

Tableau n° 2
2- RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NET

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :				
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat				22 346,53
12 - Résultat de l'exercice (1)				5 424 149,00
- Prélèvement sur les réserves (2)				0,00
AFFECTATIONS :				
- Affectation aux réserves				
1061 Réserve légale			189 999,19	
1063-1068 Autres réserves :			4 881 258,53	
1063 Réserve statutaires ou contractuelles	1 200 000,00			
10685 Réserves sur cessions immobilières	3 681 258,53			
dont 106851 relevant du SIEG	3 461 816,61			
10688 Réserves diverses				
457 - Dividendes			354 608,02	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat			20 629,79	
dont 106851 relevant du SIEG (depuis 2021)			6 461,13	
TOTAUX			5 446 495,53	5 446 495,53

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice clos (et non de l'exercice n-1), et des affectations à soumettre à l'assemblée générale.

N° de Siret 96720004900112 - Code APE
2B - RESULTATS DE LA SOCIETE
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	65 173 780,27	65 423 126,04	65 622 895,92	66 036 447,75	67 889 549,83
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	23 182 405,54	20 064 936,85	22 460 441,32	23 975 944,55	23 579 166,97
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 745 416,48	4 237 521,18	5 497 816,35	5 850 813,02	5 424 149,00
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	150,00	153,00	156,00	160,00	153,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	5 753 782,06	5 942 127,29	6 156 065,23	6 406 420,71	6 676 530,92
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 556 554,69	2 435 683,41	2 603 810,71	2 616 269,22	2 713 157,11

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

Annexe II
Fiche n°2

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	2 385 382,62	2 804 766,87	2 364 053,49	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	103 899,14	56 820,45	99 107,23	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	65 622 895,92	66 036 447,75	67 889 549,83	
d) Charges récupérées (comptes 703)	12 486 105,36	13 157 276,45	14 311 628,50	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	53 240 689,70	52 935 991,75	53 677 028,56	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	4,48%	5,30%	4,40%	4,73%

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

IMMOBILISATIONS	1	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1		2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES							
Frais d'établissement							
		254 647,63					254 647,63
Baux long terme et droits d'usufruit		29 616,01					29 616,01
Autres immobilisations incorporelles		284 263,64					284 263,64
Total I							
CORPORELLES							
TERRAINS							
Terrains nus		100 300,67					100 300,67
Terrains aménagés, loués, bâtis		89 252 823,20	258 283,51	4 668 958,38		611 966,80	93 568 098,29
Agencements - Aménagements de terrains							
Total II		89 353 123,87	258 283,51	4 668 958,38		611 966,80	93 668 398,96
CONSTRUCTIONS							
Constructions							
Constructions locales sur sol propre hors additions et remplacements de composants			1 940 893,27	25 165 512,83		7 952 559,37	
Additions et remplacements de composants (1)				5 124 817,82		543 759,03	
Constructions locales sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A		707 587 383,65	1 940 893,27	30 290 330,65		8 496 318,40	731 322 289,17
Constructions locales sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants							
Constructions locales sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants (1)				105 436,99			
Additions et remplacements de composants (1)				105 436,99			
Constructions locales sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B		54 062 838,51		105 436,99			54 168 275,50
Constructions locales sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) C		5 291 776,64					5 291 776,64
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145)							
Total III (A+B+C)		766 941 998,80	1 940 893,27	30 395 767,64		8 496 318,40	790 782 341,31
Install. techniques - Matériel - Outillage		66 264,15	6 157,72				72 421,87
DIVERS							
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)							
Matériel de transport		31 425,85					31 425,85
Matériel de bureau et matériel informatique		85 529,30					85 529,30
Mobilier		602 306,18		236 346,51			838 652,69
Diverses		30 307,61					30 307,61
Total V		749 568,94		236 346,51			985 915,45
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS							
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure		13 263 727,72	4 869 072,01		4 668 958,38		13 463 841,35
Constructions et autres immobilisations corporelles :							
- Construction et acquisition-amélioration		25 979 988,76	30 254 087,67		25 401 859,34		30 832 217,09
- Additions et remplacements de composants (1)		2 446 389,52	4 030 862,77		5 230 254,81		1 246 997,48
Avances et acomptes							
Total VII		41 690 106,00	39 154 022,45		35 301 072,53		45 543 055,92
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)		898 801 061,76	41 359 356,95	35 301 072,53		9 108 285,20	931 052 133,51
FINANCIERES							
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)							
Créances rattachées à des participations (2671-2674)		3 000,15					3 000,15
Titres immobilisés (droit de créance)		9 881,12					9 881,12
Prêts participatifs							
Prêts principaux pour accession							
Prêts complémentaires pour accession							
Prêts aux S.C.C.C.							
Autres		164 915,35	31 892,21			11 649,27	185 156,29
Intérêts courus							
Total IX		177 796,62	31 892,21			11 649,27	188 039,56
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)		899 263 122,02	41 391 249,16	35 301 072,53	35 301 072,53	9 119 934,47	931 534 436,71

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

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

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

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

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

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)		MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)			
	2	3	4	5	6		
INCORPORELLES							
Frais d'établissement							
Baux long terme et droits d'usufruits		76 618,21	4 792,63				81 410,84
Autres postes d'immobilisations incorporelles		29 616,01					29 616,01
Total I		106 234,22	4 792,63				111 026,85
CORPORELLES							
Agencements - Aménagements de terrains							
CONSTRUCTIONS							
Total II							
Constructions locatives (sur sol propre)		260 163 178,31	18 436 474,04	1 491,31	4 839 525,85		273 761 617,81
Constructions locatives sur sol d'autrui		14 818 595,99	1 297 918,17				16 116 514,16
Bâtiments et installations administratifs		2 161 480,03	230 916,82				2 392 396,85
Total III		277 143 254,33	19 965 309,03	1 491,31	4 839 525,85		292 270 528,82
Autres Immobilisations Corporelles							
Total IV		66 264,15	894,13				67 158,28
Install. techniques. - Matériel - Outillage							
Autres Immobilisations Corporelles							
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)		3 198,47					3 198,47
Matériel de transport		30 023,08	1 402,77				31 425,85
Matériel de bureau et matériel informatique		73 126,52	6 109,40				79 235,92
Mobilier		455 558,04	60 984,26				516 542,30
Diverses		17 636,21	4 885,75				22 521,96
Total V		579 542,32	73 382,18				652 924,50
Travaux sur immeubles reçus en affectation							
TOTAL GENERAL (3)		277 895 295,02	20 044 377,97	1 491,31	4 839 525,85		293 101 638,45

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

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

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

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

50 ans

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit						
Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total I						
	CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains						
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives (sol propre)						
Constructions locatives sur sol d'autrui			4 288 184,34	488 315,86	63 025,65	4 839 525,85
Bâtiments et installations administratifs						
Total III			4 288 184,34	488 315,86	63 025,65	4 839 525,85
Install. techniques. - Matériel - Outillage						
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Total IV						
Installations générales - Agencements et aménagements divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique						
Mobilier						
Diverses						
Total V						
Travaux sur immeubles reçus en affectation						
Total VI						
TOTAL GENERAL			4 288 184,34	488 315,86	63 025,65	4 839 525,85

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	505 939,00	122 200,00	85 339,00	542 800,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	2 248 122,65		399 289,41	(3) 1 848 833,24
Pour gros entretien	1 718 000,00	909 333,00	395 000,00	2 232 333,00
Pour charges sur opérations immobilières	1 136 347,97	25 337,41		1 161 685,38
Autres provisions pour risques et charges	2 345 623,33	662 683,08	45 690,24	(3) 2 962 616,17
TOTAL II	7 954 032,95	1 719 553,49	(2) 925 318,65	8 748 267,79
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	214 480,17	184 855,75	214 480,17	184 855,75
Financières				
TOTAL III	214 480,17	184 855,75	214 480,17	184 855,75
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	9 341 504,60	474 935,21	899 145,81	8 917 294,00
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	9 341 504,60	474 935,21	899 145,81	8 917 294,00
TOTAL VI (III + IV + V)	9 555 984,77	659 790,96	1 113 625,98	9 102 149,75
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	17 510 017,72	(1) 2 379 344,45	(1) 2 038 944,63	17 850 417,54

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 608 304,45	1 917 306,39
	Financières		
	Exceptionnelles	771 040,00	184 663,89
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		130 242,24
	de provisions non utilisées (*)		795 076,41
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 897 210,24

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

N° de Siret 96720004900112 - Code APE

Annexe II.Fiche 6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	20 975 656,90	1 037 406,12	3 741 884,03	16 196 366,75	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	382 003 612,19	14 309 237,73	52 594 122,50	315 100 251,96	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 169 485,59	Non ventilable (3)		4 169 485,59	
1654	Redevances location - accession	9 155,62	9 155,62			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	670 000,00	33 500,00	139 000,01	487 499,99	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)					
16881-16882-1718-1748	Intérêts courus non échus	3 303 359,77	3 303 359,77			
1788-5181	Intérêts compensateurs					
16883		411 131 270,07	18 682 659,24	56 475 006,54	335 963 604,29	
	TOTAL I dettes financières					
	dont emprunts remboursables <i>in fine</i>					
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	11 231 581,26	11 231 581,26			
419	Clients créditeurs	2 741 919,90	2 741 919,90			
42	Personnel et comptes rattachés	1 394 671,06	1 394 671,06			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	984 462,94	984 462,94			
44	Etats et autres collectivités publiques :	1 971 499,40	1 971 499,40			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	1 971 499,40	1 971 499,40			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	9 927 734,87	9 927 734,87			
451	Groupe	9 867 787,25	9 867 787,25			
454	Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C					
455/456/457	Associés	59 947,62	59 947,62			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46	Créditeurs divers :					
461	Opérations pour le compte de tiers	1 282 061,48	1 282 061,48			
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	0,01	0,01			
	TOTAL II	1 282 061,47	1 282 061,47			
487	Produits constatés d'avance :	29 533 930,91	29 533 930,91			
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours	2 138 786,92	300 159,06	1 838 627,86		
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P	2 138 786,92	300 159,06	1 838 627,86		
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	Différences de conversion (passif)					
	TOTAL III	2 138 786,92	300 159,06	1 838 627,86		
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	442 803 987,90	48 526 749,21	58 313 634,40	335 963 604,29	

RENVIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	25 853 026,18
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	19 021 105,96
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".
(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.
(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C.			
274	Autres prêts	6 790,08	6 790,08	
275/276	Autres immobilisations financières	178 368,21	178 368,21	
	TOTAL I	185 158,29	185 158,29	
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	781 234,82	781 234,82	
416	Clients douteux ou litigieux	8 576 468,39	8 576 468,39	
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	6 906 153,75	6 906 153,75	
42	Personnel et comptes rattachés	1 248,22	1 248,22	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	16 425,18	16 425,18	
44	Etat et collectivités publiques :	11 046 664,95	11 046 664,95	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	11 046 664,95	11 046 664,95	
45	Groupe et associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.			
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers :	2 936 474,85	2 936 474,85	
461	Opérations pour le compte de tiers	11 913,52	11 913,52	
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 924 561,33	2 924 561,33	
	TOTAL II	30 264 670,16	30 264 670,16	
486	Charges constatées d'avances	11 665,74	11 665,74	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	11 665,74	11 665,74	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	30 461 494,19	30 461 494,19	

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	8 507 821,97
	subventions d'exploitation à recevoir	1 961 248,40
	TVA	507 262,85

8 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

[illegible]

(1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national (n° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 266

Observations :

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			6 231,05
	5301L - OLIVET - 8 logts - Frais notaire	(13 708,56)	
	5291L - ST JULIEN DE CHEDON - 4 logts - Taxes urbanismes	1 114,00	
	5277L - MAREAU AUX PRES - 6 logts - Frais notaire	1 913,27	
	5858L/C - VINEUIL - 23 logts - Frais notaire	2 865,51	
	5294L - MAINVILLIERS - 11 logts - Taxes urbanismes	4 272,00	
	5287L - CHECY - 9 logts - Taxes urbanismes	11 887,00	
	Divers (montants non significatifs)	(2 112,17)	
213/214 - Constructions			34 974,71
	5300L - ROMORANTIN - 4 logts - Frais notaire	2 671,22	
	5301L - OLIVET - 8 logts - Frais notaire	11 284,80	
	5858L/C - VINEUIL - 23 logts - Frais notaire	21 311,27	
	Divers (montants non significatifs)	(292,58)	
231 - Immobilisations corporelles en cours			9 878,64
	6090L/C - ORLEANS - 50 logts et commerce - Taxes urbanismes	(223 330,00)	
	5282L - CHECY - 20 logts - Taxes urbanismes	(18 953,71)	
	5293L - LA FERTE SAINT AUBIN - 20 logts - Taxes urbanismes	39 618,00	
	0951L - MENARS - 20 logts - Frais notaire	37 600,00	
	0923L - BEAUGENCY - 14 logts - Frais notaire	29 906,55	
	0926L - MONTBAZON - 12 logts - Frais notaire	23 490,00	
	4009L - OLIVET - 12 logts - Frais notaire	22 121,31	
	5856L - VINEUIL - 10 logts - Frais notaire	16 006,46	
	0927L - MONT PRES CHAMBORD - 10 logts - Frais notaire	15 850,00	
	5853L - ST ANTOINE DU ROCHER - 10 logts - Frais notaire	14 750,47	
	4007L/C - ORLEANS - 31 logts et commerce - Frais notaire	13 638,00	
	5852L - CHAMBRAY LES TOURS - 10 logts - Frais notaire	12 402,50	
	0952L - LA CHAPELLE ST MESMIN - 9 logts - Frais notaire	10 805,70	
	Divers (montants non significatifs)	15 973,36	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			(5 765,97)
	5282X - CHECY - 5 logts accession - Taxes urbanismes	(5 273,01)	
	5283X - CHECY - Salle polyvalente - Taxes urbanismes	(1 484,28)	
	Divers (montants non significatifs)	991,32	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	TOTAL		45 318,43

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481)	0,00	0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	183 365,99		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	444 733,76		
[dont frais sur ventes... C/67182] (1)	444 733,76		
TOTAL	628 099,75	0,00	0,00

(1) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
6090L-C	ORLEANS - Construction - Fbg Bannier - 50 logts	148 810,01			148 810,01
5315L-C	LE MALESHERBOIS - Construction - 56 logts - 1 Crèche	67 184,12			67 184,12
5314F	JOUE LES TOURS - Acqui et Amélio - 33 logts Foyer	65 880,06			65 880,06
5309L	LUISANT - Construction - 33 logts	64 429,61			64 429,61
5282L	CHECY - Construction - 20 logts	50 700,14			50 700,14
5294L	MAINVILLIERS - Construction - 11 logts	43 835,26			43 835,26
5281L-C	LES MONTILS - Construction - 12 logts - 2 locaux	33 108,24	51,28		33 159,52
5299L	BOURGUEIL - Construction - 22 logts	27 882,98			27 882,98
6236L	FLEURY LES AUBRAIS - Réha Andrilions - 203 logts	27 766,79			27 766,79
J840L	BLOIS - Réha Cornillettes - 72 logts	25 495,25			25 495,25
5296L	BEAUCE LA ROMAINE - Construction - 15 logts	24 727,82			24 727,82
6236L	FLEURY LES AUBRAIS - Travaux - 371 logts	24 474,18			24 474,18
4009L	OLIVET - Construction - 17 logts	20 050,59			20 050,59
5287L	CHECY - Construction - 9 logts	19 647,87	1 016,96		20 664,83
5853L	ST-ANTOINE-DU-ROCHER - Construction - 10 logts	18 519,70			18 519,70
5279L	TOURS - Construction - 19 logts	18 328,59	8 689,04		27 017,63
J446C	BLOIS - Aménagt Maison de santé	18 144,05			18 144,05
					0,00
					0,00
DIVERS	Divers programmes (montants < à 18 K€)	384 661,83	36 431,63		421 093,46
	TOTAL	1 083 647,09	46 188,91	0,00	1 129 836,00

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

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

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

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

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

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

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

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**I - CHARGES**

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		445 999,67
Frais relatifs aux ventes HLM (2)	423 244,84	
Frais relatifs aux ventes HLM (Hors SIEG) (2)	21 488,92	
Divers : montants non significatifs	1 265,91	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		4 331 785,00
- Cessions (2)		4 276 341,83
Cession de 55 logements à personnes physiques (2)	2 227 272,06	
Cession de 5 logements à personnes physiques (Hors SIEG) (2)	286 645,16	
Cession de 32 logements à l'Opérateur National de Vente (2)	1 753 933,51	
Cession 1 parking (2)	2 418,53	
Cession terrain - Ville de Romorantin Lanthenay - Favignolles (2)	5 426,90	
Cession terrain - Ville de Blois (rue Gallieni) (2)	645,67	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		55 443,17
VNC immobilisations corporels	55 443,17	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		602 716,22
Dépenses couvertes par assurances	284 831,60	
Dépenses de relogement (Orléans 6201L)	83 689,90	
Dépenses programmes en cours de démolition	206 249,88	
Abandons de projets	23 503,78	
Divers : montants non significatifs	4 441,06	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		772 531,31
	0,00	
Provision coût de démolition (Veuzain J792L-J793L 606 K€ - Herbault J815L 31 K€)	636 840,00	
Provision pour litiges	134 200,00	
Dépréciation Veuzain J792L-J793L - Programmes destinés à la démolition	1 491,31	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	6 153 032,20	6 153 032,20

(1) Détailler les montants significatifs.

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**II - PRODUITS**

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 163 376,18
Dégrèvements TFPB - Imposition à tort	12 551,00	
Dégrèvements TFPB - Sur travaux logements adaptés	111 239,00	
Dégrèvements TFPB - Sur travaux d'économie d'énergie	994 614,00	
Dégrèvements TFPB - Sur logements vacants (destinés à la démolition)	39 847,00	
Divers : montants non significatifs	5 125,18	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		8 403 600,03
Cession de 55 logements à personnes physiques (2)	5 655 347,00	
Cession de 5 logements à personnes physiques (Hors SIEG) (2)	527 576,00	
Cession de 32 logements à l'Opérateur National de Vente (2)	2 196 621,00	
Cession 1 parking (2)	6 500,00	
Cession terrain - Ville de Romorantin Lanthenay - Favignolles (2)	5 426,90	
Cession terrain - Ville de Blois (rue Gallieni) (2)	12 129,13	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 168 225,48
Subventions d'investissement	1 919 709,98	
Subventions d'investissement au titre des ventes	227 341,35	
Subventions d'investissement sur remplacement composant	21 174,15	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		336 727,35
Indemnités d'assurances	242 713,59	
Subvention ANRU - Démolition 6201L Orléans - Parmentier	69 195,56	
Plus value sur cession HLM	21 300,00	
Divers : montants non significatifs	3 518,20	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		121 638,24
	0,00	
Reprises sur provisions exceptionnelles sur programmes destinés à la démolition	36 299,24	
Reprise sur provisions pour litiges (Construction)	40 000,00	
Reprise sur provisions pour litiges (Urssaf)	45 339,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	12 193 567,28	12 193 567,28

(1) Détailler les montants significatifs.

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

3F Centre Val de Loire 

Groupe ActionLogement

7 Rue Latham – 41033 BLOIS CEDEX

Au capital de 80 507 345,28 €

RCS Blois 967 200 049

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

du 28 juin 2023

P R O C E S - V E R B A L

Le 28 juin 2023, à 9h30, Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société 3F Centre Val de Loire, au capital de 80 507 345,28 €, dont le siège social est à BLOIS, 7 Rue Latham, se sont réunis en assemblée générale ordinaire sur la convocation qui leur a été adressée le 13 juin 2023 par le conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

Le Président constate que le quorum est atteint avec la participation d'au moins la moitié des actionnaires et certifie qu'il a bien identifié la voix des actionnaires participant à distance à la réunion.

Monsieur Yvan SAUMET, Président du conseil d'administration, préside la séance.

Immobilière 3F et Action Logement Immobilier sont désignés comme scrutateurs.

Jennifer BOUY est désignée comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que 11 (onze) actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent 5 128 590 actions sur les 7 137 176 actions composant le capital social.

L'assemblée générale, réunissant plus du quart des actions ayant droit de vote pour l'assemblée extraordinaire et plus du cinquième des actions pour l'assemblée ordinaire, et étant ainsi en mesure de délibérer sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour, est déclarée régulièrement constituée.

Monsieur Christian BANDE, commissaire aux comptes représentant Grant Thornton, est présent.

Le président dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée, les documents suivants :

- Une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée à chaque actionnaire,
- Une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au commissaire aux comptes avec le récépissé postal,
- La feuille de présence de l'assemblée,
- Les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- Les comptes annuels,
- Les rapports du commissaire aux comptes, soit : le rapport sur les comptes 2022 et le rapport spécial sur les conventions réglementées,
- Le projet des résolutions proposées à l'assemblée,
- Les statuts de la société,
- La liste des actionnaires.

Le président rappelle à l'assemblée que les comptes annuels, le rapport de gestion du conseil d'administration, les rapports du commissaire aux comptes et les projets de résolutions ont été tenus à la disposition des actionnaires dans les délais prescrits par la loi.

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

A titre ordinaire :

- Présentation du rapport de gestion 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 et quitus aux administrateurs
- 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 des conventions
- Examen de la situation des mandats des administrateurs : renouvellement ou remplacement
- Pouvoirs 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 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Puis le président rappelle aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Le président explique qu'arrêtée cinq jours avant la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- Actionnaire de référence : 35 685 881
- Régions, départements, EPCI : 15 861 184
- Locataires : 7 929 404
- Autres actionnaires : 11 895 291

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 14 juin 2023, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

Dans ces conditions, conformément aux dispositions de l'article R 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation, la répartition des voix applicables aux actionnaires de la catégorie 2 est la suivante :

Groupe des Régions :

Aucune région n'ayant souhaité devenir actionnaire, les voix réservées au groupe des régions sont affectées au groupe des départements et EPCI.

Groupe des départements et des EPCI :

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 15 843 379 voix réparties de la manière suivante entre les actionnaires :

- Chartres métropole : 1 418 149
- Agglopolys : 4 869 545
- Communauté d'agglomération Orléans Métropole : 4 719 713
- Conseil départemental du Loiret : 881 908
- Conseil départemental de l'Eure et Loir : 131 433
- Conseil départemental de Loir et Cher : 3 029 502
- Communauté d'Agglomération Tours Métropole Val de Loire : 810 934

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

Puis le président donne la parole au directeur général pour présenter, suivant l'ordre du jour, le rapport de gestion. Le directeur général procède dans ce cadre à une présentation détaillée de l'exercice 2022 à partir des principaux indicateurs d'activité de la société.

Le président donne ensuite la parole au commissaire aux comptes pour procéder à la lecture de ses rapports : rapports sur les comptes sociaux et sur les conventions réglementées.

Le président déclare alors la discussion ouverte.

Il est ensuite procédé au vote des résolutions :

A TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration 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 5 424 149 € pour l'année 2022, dont 4 260 305,59 euros relevant du SIEG
- 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.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 5 424 149 € et le report à nouveau de début d'exercice de 22 346,53 € de la façon suivante :

	A = b + c	b	c
Affectation du résultat	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2022	5 424 149,00	4 260 305,59	1 163 843,41
Report à nouveau 2022	22 346,53	10 157,20	12 189,33
Affectation à proposer	5 446 495,53	4 270 462,79	1 176 032,74
Réserve sur cessions immobilières	3 681 258,53	3 461 816,61	219 441,92
Option de distribution	354 608,02	277 378,09	77 229,93
Réserve légale (10% du capital)	189 999,19	148 973,68	41 025,51
Réserve de prévoyance	1 200 000,00	375 833,28	824 166,72
Report à nouveau	20 629,79	6 461,13	14 168,66

- Réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG de 3 461 816,61 €
- Réserve sur cessions immobilières de 219 441,92 € (hors SIEG)
- Distribution de dividendes, correspondant à 15% de l'autofinancement net, relevant des activités SIEG de 277 378,09 €
- Distribution de dividendes, correspondant à 15% de l'autofinancement de 77 229,03 € (hors SIEG)
- Réserve légale de 148 973,68 € relevant des activités SIEG
- Réserve légale de 41 025,51 € (hors SIEG)

- Réserve de prévoyance de 375 833,28 € relevant des activités SIEG
- Réserve de prévoyance de 824 166,72 € (hors SIEG)
- Report à nouveau de 6 461,13 € relevant des activités SIEG
- Report à nouveau de 14 168,66 € (hors SIEG)

Après affectation, la réserve de prévoyance de la société s'élèvera à 39 550 000 € se décomposant de 38 044 029,32 € pour le secteur hors SIEG, et 1 505 970,68 € pour le secteur SIEG.

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

Pour les ESH et Coopératives, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (taux du livret A + 1,50%), mais capés à hauteur de 15% de l'autofinancement net HLM. Lorsque celui-ci est négatif, aucune distribution de dividende ne peut être appliquée.

Le dividende revenant à chaque action existante au 31 décembre 2022 sera ainsi fixé à 0,0497 €.

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

TROISIEME 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 la nouvelle convention, préalablement validée par le Conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

- **Convention de prestations de service Groupe** conclue entre 3F Centre Val de Loire et Immobilière 3F, autorisée par le Conseil d'Administration du 08 Décembre 2022, pour une durée de 1 an à compter du 1^{er} janvier 2023.

Cette convention a pour objet de contractualiser la répartition des frais de fonctionnement communs aux sociétés 3F, relatifs aux différents services mis à disposition par IMMOBILIERE 3F tels que les services informatique, financier, ressources humaines, juridique, achats, communication et clientèle.

Les services ainsi mis à disposition par IMMOBILIERE 3F seront refacturés à ses filiales conformément aux dispositions prévues dans la convention de frais généraux et ses annexes.

Par cette convention, IMMOBILIERE 3F et ses filiales conviennent qu'elles constituent un groupement au sens visé par l'article 261 B du code général des impôts, de personnes directement intéressées par le partage des frais communs, identiques par nature.

Nous vous demandons d'approuver la nouvelle convention.

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte du fait que le mandat d'administrateur de **Yvan SAUMET** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de nommer en remplacement **Fabrice DESTOUCHES** avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2025.

Il est précisé que Fabrice DESTOUCHES a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte du fait que le mandat d'administrateur de **Antonio MARTINS** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale en 2026 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Il est précisé que Monsieur Antonio MARTINS a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte du fait que le mandat d'administrateur de **Action Logement Immobilier** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte du fait que le mandat d'administrateur de **Orléans Métropole** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

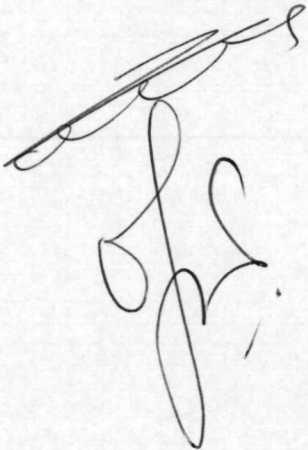
HUITIEME RESOLUTION

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.

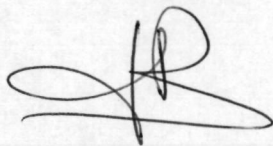
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président lève la séance à 10h30.

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

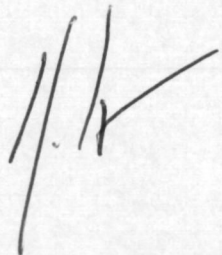
Les scrutateurs

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the top.

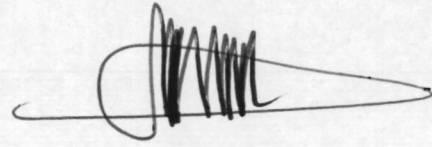
La secrétaire

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop and a horizontal stroke.

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of two vertical strokes and a horizontal stroke at the bottom.

Certifié conforme



Grant Thornton

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

3F Centre Val de Loire
Société anonyme d'HLM
au capital de 80 447 414,64 €
7 rue Latham
41000 BLOIS

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

Grant Thornton
SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles et du
Centre
RCS Nanterre 632 013 843
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Société 3F Centre Val de Loire

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

Aux actionnaires,

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

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

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

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

1. Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Conventions avec Immobilière 3F**Personne concernée :**

Immobilière 3F, administrateur

1. Convention des frais généraux**Date d'autorisation :**

Conseil d'Administration du 8 décembre 2022

Nature et objet :

Cette convention a pour objet de contractualiser la répartition des frais de fonctionnement communs aux sociétés 3F, relatifs aux différents services mis à disposition par Immobilière 3F tels que les services informatique, financier, ressources humaines, juridique, achats, communication et clientèle.

Les services ainsi mis à disposition par Immobilière 3F seront refacturés à ses filiales conformément aux dispositions prévues dans la convention de frais généraux et ses annexes.

Dans le cadre de ces refacturations internes au groupe Immobilière 3F, la constitution de l'assujetti unique a été formalisée le 17 octobre 2022 auprès de la Direction Générale des Finances Publiques. En conséquence, les prestations effectuées dans le cadre de la présente convention entre les membres de l'assujetti unique, au sens de l'article 256 C du code général des impôts, ne sont pas assujetties à la TVA.

Par cette convention, Immobilière 3F et ses filiales conviennent qu'elles constituent un groupement au sens visé par l'article 261 B du code général des impôts, de personnes directement intéressées par le partage des frais communs, identiques par nature.

Cette convention fait l'objet d'une nouvelle contractualisation pour chaque exercice et est autorisée pour une durée de 1 an à compter du 1^{er} janvier 2023. Cette convention fait suite à la précédente convention autorisée par le Conseil d'administration du 8 décembre 2021.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2022, cette convention n'a pas eu de conséquence financière.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le but de cette convention est de permettre la mutualisation de moyens afin de favoriser la recherche de synergies et l'optimisation des coûts au sein du Groupe 3F.

2. Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conventions avec Immobilière 3F**Personne concernée :**

Immobilière 3F, administrateur

2. Convention des frais généraux**Date d'autorisation :**

Conseil d'Administration du 8 décembre 2021

Nature et objet :

Cette convention a pour objet de contractualiser la répartition des frais de fonctionnement communs aux sociétés 3F, relatifs aux différents services mis à disposition par Immobilière 3F tels que les services informatique, financier, ressources humaines, juridique, achats, communication et clientèle.

Les services ainsi mis à disposition par Immobilière 3F seront refacturés à ses filiales conformément aux dispositions prévues dans la convention de frais généraux et ses annexes.

Par cette convention, Immobilière 3F et ses filiales conviennent qu'elles constituent un groupement au sens visé par l'article 261 B du code général des impôts, de personnes directement intéressées par le partage des frais communs, identiques par nature.

Cette convention est conclue pour une durée de 1 an à compter du 1er janvier 2022.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2022, votre société a comptabilisé en charges un montant de 1 542 841 Euros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le but de cette convention est de permettre la mutualisation de moyens afin de favoriser la recherche de synergies et l'optimisation des coûts au sein du Groupe 3F.

3. Convention de groupement de commande**Date d'autorisation :**

Conseil d'administration du 7 juin 2019

Nature et objet :

Dans le prolongement de la politique 3F en matière de recherche de synergies et d'optimisation des coûts, et de la dernière convention constitutive de groupement de commandes en date du 1^{er} avril 2016 conclue pour une durée de trois (3) ans et arrivée à échéance le 1^{er} avril 2019, Immobilière 3F et ses filiales souhaitent pouvoir continuer à engager ensemble des procédures de mise en concurrence dans le cadre d'un groupement de commandes.

Cette convention constitue le groupement de commandes entre Immobilière 3F et ses filiales au sens de l'article L. 2113-6 du Code de la commande publique, en vue de la passation et, le cas échéant, de l'exécution de marchés relatifs à des travaux, à des services ou à des fournitures pour l'exercice de leur activité.

Cette convention intègre notamment les évolutions suivantes :

- L'actualisation de la réglementation et évolution de la doctrine 3F,
- L'accord des Membres du groupement préalablement au lancement de la consultation et lors de la proposition d'attribution,
- La mise en place d'une délégation au profit du coordonnateur du groupement pour la durée de validité de la convention pour signer les marchés au nom et pour le compte des membres qui auraient formellement donné leur accord.

Cette convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} avril 2019.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2022, cette convention n'a pas eu de conséquence financière.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le but de cette convention est de permettre la mutualisation de moyens afin de favoriser la recherche de synergies et l'optimisation des coûts au sein du Groupe 3F.

4. Convention de bail commercial**Date d'autorisation :**

Avenant à la convention autorisé par le conseil d'administration du 17 octobre 2019.

Nature et objet :

Immobilière 3F est titulaire depuis le 19 novembre 2010 d'un bail commercial consenti par 3F Centre Val de Loire et portant sur 240 m² de bureaux et une place de stationnement, 7 rue Latham à Blois (41 000).

Pour un meilleur service des locataires de toutes les sociétés du Groupe, Immobilière 3F renforce et structure son service clientèle, notamment sur le site de Blois avec une augmentation du nombre de collaborateurs, nécessitant un agrandissement des bureaux actuels.

3F CVL a donc consenti un avenant au bail pré-existant pour louer à Immobilière 3F environ 190 m² de surface supplémentaire et ainsi permettre l'extension du service clientèle, à la même adresse.

Modalités :

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, la société a comptabilisé un produit de 68 859,01 euros au titre de la convention de bail.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention a pour objectif l'extension des bureaux du service clientèle à Blois permettant à 3F CVL d'assurer à sa société mère Immobilière 3F :

- L'optimisation de la relation client et une redondance entre les sites de Blois et de Pantin ;
- Une continuité de service sans déménager les collaborateurs actuellement en poste
- Des échanges de proximité entre le service clientèle et les équipes de 3F CVL localisées dans le même bâtiment.

5. Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage d'Immobilière 3F à

3F CVL

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 17 octobre 2019

Nature et objet :

Immobilière 3F envisage de réaliser des travaux d'aménagement des nouveaux locaux sur le site de Bois. Ces locaux loués à 3F Centre Val de Loire sont situés au sein de l'immeuble abritant son siège social au 7 rue Latham à Blois.

Dans une optique d'optimisation des moyens et des délais, Immobilière 3F a souhaité transférer conventionnellement à 3F Centre Val de Loire la maîtrise d'ouvrage de ces travaux. La durée de la convention est jusqu'à la délivrance du quitus par Immobilière 3F.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2021, les dépenses engagées pour les travaux d'agrandissement du service clientèle au titre de cette convention sont d'un montant de 30 648,75 €uros.

Motif justifiant de son intérêt pour la société :

Les travaux d'agrandissement du service clientèle devant se faire concomitamment avec les travaux de réhabilitation du siège social de 3F Centre Val de Loire, la délégation de la maîtrise d'ouvrage garantira :

- Une optimisation économique par la mutualisation des achats sur l'opération d'ensemble,
- Une gestion des interfaces techniques facilitée,
- Une optimisation du phasage spatio-temporel tant des études que des travaux de l'opération.

Conventions avec 3F Résidences**Personne concernée :**

Immobilière 3F, administrateur

6. Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de 3F Résidences à 3F CVL**Date d'autorisation :**

Conseil d'administration du 17 octobre 2019.

Nature et objet :

3F Résidences envisage de construire une résidence sociale d'environ 81 logements sociaux PLAI, un logement de fonction et un parking extérieur à Saint-Aignan.

Dans une optique d'optimisation de moyens et de recherche de synergies entre sociétés 3F, 3F Résidences a souhaité transférer conventionnellement à 3F Centre Val de Loire la maîtrise d'ouvrage de son opération, conformément aux articles L. 2422-5 à L. 2422-11 du Code de la commande publique.

Durée : jusqu'à la délivrance du quitus de 3F Résidences (Maître d'ouvrage) à 3F Centre Val de Loire (Mandataire).

La délégation de la maîtrise d'ouvrage de 3F Résidences à 3F Centre Val de Loire garantira une meilleure coordination avec les partenaires et prestataires locaux et un suivi de chantier régulier et sans surcoût.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2021, cette convention n'a pas eu de conséquence financière.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le but de cette convention est de permettre l'optimisation de moyens et la recherche de synergies entre 3F CVL et 3F Résidences.

Conventions avec 3F Résidences

Personne concernée :

Immobilière 3F, administrateur

7. Cession par 3F CVL à 3F Résidences d'une pension de famille de 21 logements sis à la Chaussée Saint-Victor

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 8 décembre 2021

Nature et objet :

La commune de la Chaussée-Saint-Victor, déficitaire en logements aidés au sens de l'article 55 de la loi SRU s'est engagée sur un objectif de production de 100 logements locatifs sociaux en 3 ans.

A la suite de la réalisation de l'opération « Jumentier 1 » qui avait consisté en la livraison de 23 logements en 2014, 3F CVL a décidé d'engager le projet de « Jumentier 2 » qui porte sur 26 logements locatifs sociaux, 3 locaux d'activités et une pension de famille de 21 logements destinée à être cédée à 3F Résidences, également filiale d'Immobilière 3F.

Cette pension de famille répond aux besoins socio-démographiques du territoire pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Elle bénéficie du soutien de la mairie de la Chaussée-Saint-Victor et est menée en

partenariat avec l'Association ASLD 41 (Accueil, Soutien et Lutttes contre les Détresses) qui en assurera la gestion.

L'acte authentique de VEFA sera conclu après obtention du permis de construire purgé de tout recours, de l'agrément PLAI, de l'ensemble des financements, de leurs garanties et après signature d'un contrat de location en BEFA avec l'association gestionnaire.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2022, cette convention n'a pas eu de conséquence financière.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le but de cette convention est d'assurer une cohérence dans leur partenariat avec la structure organisationnelle et opérationnelle du groupe et de garantir une efficience dans le pilotage du projet global.

Conventions avec Valloire Habitat

Personne concernée :

Action Logement Immobilier, administrateur

8. Acquisition auprès de Valloire Habitat d'un patrimoine de 21 logements et 2 locaux d'activités à Vineuil (41)

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 19 octobre 2021

Nature et objet :

Dans le cadre de la ZAC des Paradis à Vineuil (41), Valloire Habitat, filiale d'Action Logement Immobilier, a construit en 2010 un programme immobilier de 21 logements collectifs et 2 locaux d'activités.

Il s'agit du seul patrimoine de Valloire Habitat en Loir-et-Cher, situé à proximité immédiate d'un programme de 44 logements de 3F Centre Val de Loire, livré en 2010.

Dans ces circonstances, Valloire Habitat, filiale d'Action Logement, s'est rapprochée de 3F CVL pour lui céder ce bâtiment collectif d'une surface de 116 m², situé dans la ZAC des Paradis à Vineuil.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2022, la société a comptabilisé un prix d'acquisition d'un montant de 2 175 000 Euros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le but de cette convention est de conforter la présence du Groupe 3F en Loir-et-Cher et de rationaliser, au sein du groupe Action Logement Immobilier, la gestion du patrimoine au plus près des territoires des sociétés.

Convention avec Action Logement Immobilier

Personne concernée :

Action Logement Immobilier, administrateur

9. Avenant n°2 à la convention de flux de données à caractère personnel

Date d'autorisation :

Conseil d'Administration du 23 Octobre 2018 et modifié par l'avenant n°2 par le Conseil d'Administration du 19 octobre 2021.

Nature et objet :

Le 23 octobre 2018, le Conseil d'administration de 3F CVL a autorisé la signature d'une convention de flux de données RH avec Action Logement afin de définir les conditions de transfert de ce flux de données nécessaire à la réalisation du reporting social, entre Action Logement Immobilier et ses filiales.

Un avenant n°1, autorisé par le Conseil d'administration du 13 Décembre 2019, a ensuite été signé dans le cadre de la mise en place d'une revue des talents ainsi que pour le déploiement de la charte de déontologie et du dispositif d'alerte interne.

Par un avenant n°2, d'autres flux de données à caractère personnel nécessitent un encadrement opérationnel et une sécurisation juridique dans la mise à disposition entre les filiales et Action Logement Immobilier dans leurs systèmes d'information respectifs : suivi de l'actionnariat, réalisation d'organigrammes sur l'Intranet Groupe, recensement des mobilités, utilisation du système d'information et de gestion des risques, réalisation des travaux d'audit et de contrôles, traitement des cas de fraude, animation de communautés de référents métiers et de groupes de travail.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2021, cette convention n'a pas eu de conséquence financière.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le but de cet avenant à la convention est de poursuivre le développement d'une stratégie des Ressources Humaines commune et cohérente au sein du groupe Action Logement Immobilier.

10. Convention de groupement de commandes

Date d'autorisation :

Conseil d'Administration du 22 octobre 2020

Nature et objet :

Cette convention a pour objet la fourniture et la livraison de masques protecteurs.

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

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

Cette convention est conclue pour une durée de 2 ans.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2022, cette convention n'a pas eu de conséquence financière.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le but de cette convention est de permettre la mutualisation de moyens afin d'assurer un approvisionnement continu pour son personnel à des conditions avantageuses négociées par Action Logement Groupe.

Conventions avec la Banque des Territoires

Personnes concernées :

Immobilière 3F et Action Logement Immobilier, administrateurs

11. Convention triennale avec la Banque des Territoires

Date d'autorisation :

Conseil d'administration du 18 juin 2021

Nature et objet :

La convention a pour objet de définir la forme et le montant de l'ensemble des concours financiers que pourrait proposer la Caisse des Dépôts. Elle fait suite à une analyse prévisionnelle menée conjointement au niveau Groupe, entre les Sociétés 3F et la Banque des Territoires, sur la base des PMT qui ont été établis en décembre 2020 par chacune des sociétés, consolidés au niveau du Groupe 3F et remontés à Action Logement Immobilier, ce qui a permis de donner à la Banque des Territoires une vision prospective consolidée de l'activité et du plan de développement des sociétés 3F ainsi que leur soutenabilité financière sur la période de 8 ans.

Cette analyse indique la capacité des sociétés 3F à soutenir le programme d'investissement prévu à fin 2028, sous réserve de la réalisation des hypothèses retenues sur le scénario économique, le programme de construction, de réhabilitation et de cession de patrimoine. Elle intègre également les contraintes et changements récents d'environnement.

La convention prendra effet rétroactivement au 1^{er} janvier 2021 jusqu'au 31 décembre 2023.

Modalités :

Ce programme prévisionnel consolidé porte sur la production d'un nombre total de 35 154 nouveaux logements et foyers pour un prix de revient prévisionnel total de 5 679 M€, et des travaux d'amélioration et de renouvellement pour un coût prévisionnel de 1 049 M€ au global pour la période de la présente convention. Pour 3F CVL, le programme prévisionnel nécessite un concours de la CDC estimé à 77 M€.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le but de cette convention est d'encadrer le financement des investissements des sociétés 3F par la Banque des Territoires.

Neuilly-sur-Seine, le 7 juin 2023

Le Commissaire aux comptes

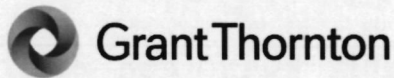
Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé

Certifié conforme



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

3F Centre Val de Loire
Société anonyme d'HLM
au capital de 80 447 414,64 €
7 rue Latham
41000 BLOIS

Grant Thornton
SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile-de-France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles et
du Centre
RCS Nanterre 632 013 843
29, rue du Pont
92200 Neuilly-Sur-Seine

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

3F Centre Val de Loire

Exercice clos le 31 décembre 2022

Aux actionnaires de la société 3F Centre Val de Loire,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F Centre Val de Loire 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.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note « 2 – *Principes, règles et méthodes comptables et fiscales* » de l'annexe des comptes annuels, portant sur les modalités d'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur 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.

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

Neuilly-sur-Seine, le 7 juin 2023,

Le Commissaire aux Comptes
Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé

ANNEXE AUX COMPTES

Activité 2022

Sommaire

♦ Bilan simplifié	4 & 5
♦ Compte de résultat simplifié	6
♦ Annexe aux comptes	7
♦ Notes sur l'actif	18
♦ Notes sur le passif	22
♦ Notes sur le compte de résultat	28
♦ Notes complémentaires	37

Bilan simplifié au 31 décembre 2022

BILAN ACTIF				2022	2021
Au 31 décembre 2022				Net	Net
		Brut	Amortissements		
			Dépréciations		
		En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles	<i>Note 1</i>	284	111	173	178
Baux		255	81	173	178
Autres		30	30	0	0
Immobilisations corporelles	<i>Note 2</i>	885 509	293 175	592 334	579 107
Terrains		93 668	0	93 668	89 353
Immeubles de rapport		785 489	290 063	495 426	486 454
Autres immobilisations corporelles		6 352	3 112	3 239	3 300
Immobilisations corporelles en cours		45 543	0	45 543	41 690
Terrains		13 464	0	13 464	13 264
Immeubles de rapport		30 832	0	30 832	25 980
Travaux d'amélioration		1 247	0	1 247	2 446
Acomptes terrains		0	0	0	0
Immobilisations financières	<i>Note 3</i>	198	0	198	178
Participations, parts sociales et créances		3	0	3	3
Prêts accédants		0	0	0	0
Autres prêts et divers		195	0	195	175
Total actif immobilisé	<i>Note 4</i>	931 534	293 286	638 248	621 153
Stocks et en cours	<i>Note 5</i>	5 237	0	5 237	2 518
Créances locataires et acquéreurs	<i>Note 6</i>	15 483	8 917	6 565	6 009
Subventions à recevoir	<i>Note 7</i>	10 469	0	10 469	7 170
Autres créances diverses	<i>Note 8</i>	4 313	0	4 313	2 587
Valeurs mobilières de placement		0	0	0	0
Disponibilités, placements et comptes rémunéré	<i>Note 9</i>	10 917	0	10 917	7 617
Total actif circulant	<i>Note 10</i>	46 419	8 917	37 501	25 900
Comptes de régularisation actif	<i>Note 11</i>	12	0	12	21
Total actif		977 965	302 204	675 761	647 074

BILAN PASSIF		2022	2021
		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Au 31 décembre 2022			
Capital	<i>Note 1</i>	80 447	78 547
Primes d'émission, de fusion et d'apport		0	0
Réserves et report à nouveau		81 696	76 266
Résultat de l'exercice		5 424	5 851
<i>Dont résultat résultant de l'activité SIEG (depuis 2021)</i>		<i>4 260</i>	<i>4 414</i>
Sous total situation nette		167 568	160 664
Subventions	<i>Note 2</i>	56 641	53 184
Amortissements dérogatoires et autres		0	0
Total capitaux propres	<i>Note 3</i>	224 209	213 848
Provisions pour gros entretien		2 232	1 718
Provisions pour risques et autres charges		6 516	6 236
Total provisions pour risques et charges	<i>Note 4</i>	8 748	7 954
Emprunts	<i>Note 5</i>	403 649	396 817
Intérêts courus non échus	<i>Note 6</i>	3 303	2 187
Concours bancaires courants		0	0
Dépôts et cautionnements reçus		4 179	4 082
Autres dettes	<i>Note 7</i>	29 534	21 459
Total dettes	<i>Note 8</i>	440 665	424 546
Comptes de régularisation passif	<i>Note 9</i>	2 139	726
Total passif		675 761	647 074

Détail des dettes

Emprunt obligataire	0	0
Participation à l'effort de construction	20 976	20 674
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	382 004	376 143
Emprunts et dettes divers	670	0
Intérêts courus non échus	3 303	2 187
Concours bancaires courants	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	4 179	4 082
Locataires et acquéreurs	2 742	2 967
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	11 232	8 512
Dettes fiscales et sociales	4 351	3 781
Autres dettes	11 210	6 199
Total dettes	440 665	424 546

Compte de résultat simplifié au 31 décembre 2022

COMPTE DE RESULTAT 2022					
En milliers d'euros		2022	2022	2022	2021
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes	Note 1		26	26	372
Loyers	Note 2		53 334	53 334	52 317
Récupération de charges locatives	Note 3	14 312		14 312	13 157
Prestations de services	Note 4		218	218	190
Chiffre d'Affaires		14 312	53 578	67 890	66 036
Autres produits et transferts de charges	Note 5	0	2 531	2 531	2 016
Achats stockés et variations de stocks	Note 1	0	(33)	(33)	(361)
Achats de fournitures et produits	Note 6	(4 778)	(257)	(5 036)	(4 529)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(6 225)	(2 402)	(8 628)	(7 836)
Gros entretien	Note 8	(386)	(6 548)	(6 933)	(6 331)
Autres services extérieurs	Note 9	0	(5 075)	(5 075)	(5 043)
Frais de personnel	Note 10	(1 605)	(7 785)	(9 390)	(9 023)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(1 644)	(8 167)	(9 811)	(9 398)
Dotations aux amortissements techniques		0	(20 044)	(20 044)	(19 521)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12	0	372	372	127
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13	0	(960)	(960)	(910)
Autres charges de gestion courante	Note 14	0	(30)	(30)	(15)
Résultat d'exploitation		(326)	5 179	4 853	5 212
Produits financiers nets			99	99	55
Intérêts des emprunts	Note 15		(5 568)	(5 568)	(4 477)
Dotations nettes aux provisions financières			0	0	0
Résultat financier		0	(5 469)	(5 469)	(4 422)
Marge sur cessions d'actifs			4 355	4 355	4 442
Pertes sur remplacements ou démolitions			(34)	(34)	(100)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			(1)	(1)	0
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			(649)	(649)	(1 082)
Reprises sur subventions			1 920	1 920	1 938
Autres charges et produits exceptionnels			451	451	(136)
Résultat exceptionnel	Note 16	0	6 041	6 041	5 061
Impôt sur les Sociétés	Note 17		0	0	0
Résultat net		(326)	5 750	5 424	5 851
Dont résultat relevant de l'activité SIEG (depuis 2021)				4 260	4 414

1 – Faits caractéristiques de l'exercice

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

Dans ce cadre, les locataires du parc HLM ont pu bénéficier du bouclier tarifaire sur les dépenses de chauffage au gaz, et ce depuis novembre 2021, ce qui a permis de réduire l'impact de cette augmentation répercutée lors des régularisations de charges 2021 et celle qui sera répercutée sur les régularisations de charges 2022. Il n'a pas été constaté sur 2022 d'impact particulier sur le taux de recouvrement en lien avec l'augmentation de ces coûts de chauffage.

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

Au titre de son activité de promotion, la société a malgré tout maintenu son rythme de développement avec 335 agréments, en revanche les mises en chantier sont en baisse et ne représentent que 127 logements contre 216 en 2021.

Les livraisons représentent 197 logements (contre 75 en 2021) et 33 logements foyers. De plus, dans le cadre de la rationalisation des implantations territoriales entre sociétés d'Action Logement Immobilier, une acquisition en bloc de 21 logements et 2 locaux (VINEUIL 41) a été effectuée auprès de VALLOIRE HABITAT.

Au cours de l'année 2022, la société a procédé à la cession de 92 logements dont 32 à l'Opérateur National de Vente d'Action Logement.

Dans le cadre des réhabilitations, les ordres de service ont porté sur 166 logements (dont 39 au titre du NPNRU) et la 2^{ème} tranche de 36 logements sur Blois a été réceptionnée.

Conformément aux clauses de la convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire, valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement, la société a réalisé un surcroît de production de 192 agréments soit un total de 407 sur la période de référence. A cet effet, il a été réalisé une deuxième convention d'avance en compte courant entre Immobilière 3F et la société à hauteur de 4,3 M€ (4,9 M€ en 2021).

La société a réussi malgré le contexte économique à maintenir un taux de recouvrement à 99,24% en fin d'année (99,38% en 2021) et à réduire la vacance commerciale à 1,47% (2,83% en 2021).

Enfin, afin de permettre l'accroissement des investissements de 3F Centre Val de Loire, Immobilière 3F, actionnaire de référence, a conforté pour la quatrième année consécutive les capitaux propres de la société par une augmentation de capital de 1,9 M€ intervenue en juin 2022.

Evènements postérieurs à la clôture

L'évolution du taux d'épargne réglementé du Livret A est passé de 0,5% en janvier 2022 à 1% en février 2022, puis 2% en août 2022 pour atteindre 3% à compter du 1 février 2023. Les comptes de l'exercice 2023 seront fortement impactés de charges financières supplémentaires.

Aucun autre événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du présent rapport.

2 - Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 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 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le

format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation ;

- l'avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- 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 date tardive de publication de l'arrêté du 14 décembre 2022, il ne nous a pas été possible de prendre en compte les modifications de présentation des documents annuels et états financiers. Les maquettes des états réglementaires n'ayant pas été diffusées au moment de l'établissement des présents comptes, ceux-ci sont présentés dans la version valable pour les comptes 2021. Cependant, les modifications apportées par cet arrêté ne se révèlent pas significatives, au sens où il n'en ressort aucun impact en termes de résultat, d'autofinancement net HLM ou d'analyse de la structure financière de la société. Il s'agit davantage de présentation des comptes annuels, en termes d'agrégation ou désagrégation de certains postes de ces dits-comptes et de quelques évolutions de tableaux annexes.

2.1 – 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 aux 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.

2.2 – Evolutions comptables de l'exercice 2022

Aucune évolution comptable en 2022.

2.3 – Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives :

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve **et de travaux d'amélioration** les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des chefs de projets et cadres techniques et de leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non-immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration.

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

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

Ventilation par composant – principes :

Au moment de la livraison des immobilisations la valeur brute est répartie par composant.

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		
Etanchéité - Toiture terrasse	1,10 %	
Ascenseur	2,80 %	
Electricité parties privatives	5,20 %	4,20 %
Plomberie - Sanitaires parties privatives	4,60 %	3,70 %
Total	100 %	100 %

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

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

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

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'experts, de la valeur réelle de l'assiette foncière de l'immeuble qui tient compte de la localisation et du type de l'immeuble. Le coût de la construction, constitué des travaux d'amélioration et de la quote-part du coût d'acquisition non affectée au terrain, est ventilé sur les composants comme suit :

- La durée d'amortissement du composant structure est réduite à 40 ans pour les acquisitions amélioration d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans.
- Si le coût des travaux n'excède pas 20% du coût de la construction d'origine, la part correspondant à l'acquisition est répartie sur les composants en tenant compte des caractéristiques finales de l'immeuble une fois sa réhabilitation terminée selon les normes CSTB sauf cas particulier. Pour les travaux, la même décomposition est appliquée.
- Si le coût des travaux excède 20% de la quote-part du coût d'acquisition affectée au coût de la construction, la décomposition du coût d'acquisition est calculée en n'identifiant que les composants qui ne feront pas l'objet de travaux liés à l'acquisition.

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration :

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

Les travaux d'amélioration immobilisés avec ou sans ajout de composants sont comptabilisés sur un compte d'en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composants. 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 (avec ou sans amélioration).

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composants.
- Ajouts de composants avec remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composants 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'amélioration. Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

Composant	Durées d'amortissement
Structure (*)	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Revêtement extérieur	15 ans
Étanchéité - Toiture terrasse	15 ans
Ascenseur	15 ans
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 (Prise en Compte du Dossier d'Intention de Démolir) 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 10% en Régions) ;
- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90%).

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

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

valeurs vénale du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme ;
- 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 fois à la valeur vénale et à la valeur d'usage, les facteurs conduisant ces programmes à être identifiés sont analysés. Ainsi, en fonction des situations individuelles des programmes, il est décidé ou non de constater une dépréciation pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs.

Programmes voués à la démolition

Pour les opérations de démolition dans le cadre de l'ANRU, la dépréciation comptable des sites promis à la démolition est établie selon les modalités suivantes :

- calcul de l'excédent de la VNC (terrain inclus mais hors travaux en cours) nette des dépréciations et des subventions, par rapport aux capitaux restant dus, dans la mesure où ceux-ci sont pris en charge par l'ANRU ;
- détermination d'une quote-part à déprécier à partir du pourcentage de logements démolis sur le site, et après avoir revalorisé la quote-part du terrain correspondant au nombre de logements reconstruits sur le site.

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

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

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

Autres immobilisations corporelles

Les agencements font l'objet d'un amortissement différencié en fonction du 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
Installations et aménagements intérieurs (Montants < 10 K€)	2 ans
Travaux traités par composants sur « Aménagements intérieurs » (Montant > 10 K€)	10 ans
Mobilier et matériel	4 ans
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 par suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que le capital restant dû, 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, le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Il est ensuite appliqué un taux statistique de provisionnement, selon la tranche d'antériorité de la créance locataire. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Logements et parkings

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

Dépréciation des créances locataires	
Nature de créances locataires	Taux
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	10%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	25%
Créances à partir de 12 mois	100%

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

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

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

2.3.2 – Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

Les subventions afférentes à des immobilisations par composants 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 40 K€ 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.

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture. La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécie par âge sur une moyenne de 4 ans. L'actualisation à la date de clôture est faite, à partir du Taux Iboxx à 10 ans au 31 octobre 2022 précédant la clôture, soit un taux de 3,68% en 2022. Passage des tables de mortalité INSEE 17-19 à fin 2021 aux table de mortalité INSEE 18-20 à fin 2022. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover 2,4% 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.

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnels sur sinistres

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

Au 31 décembre 2022, les subventions du NPNRU et d'Action Logement au titre du PIV (Plan d'Investissement Volontaire) ont été notifiées, et une quote-part de ces produits a été repris au résultat en fonction de l'avancement des opérations et des probabilités d'obtention définitive de la subvention.

Dégrèvements de taxe foncière

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

2.3.4 – Autres points

Régime fiscal

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

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

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

Les logements intermédiaires, 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 était 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 grandeurs 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 Centre Val de Loire 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 4 260 305,59 €.

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.

Transaction 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.

Notes sur l'actif

Le total du bilan s'établit à 675 761 K€ au 31 décembre 2022, en augmentation de 28 687 K€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif	
En K€	2022-2021
Immobilisations incorporelles	-5
Immobilisations corporelles	17 079
Immobilisations financières	20
Stocks et créances	8 300
Disponibilités et portefeuille	3 301
Comptes de régularisation	-9
Total	28 687

Note 1. Immobilisations incorporelles

Baux :

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

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

L'amortissement de la première année est calculé avec application du prorata temporis à compter de la date de signature.

Note 2. Immobilisations corporelles

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

Éléments intégrés au prix de revient		
En K€	2022	2021
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1 084	985
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	0	0
Intérêts d'emprunts en période de chantier	46	40
Total	1 130	1 025

Note 3. Immobilisations financières

Le poste immobilisations financières comprend des participations pour 3 K€ et des titres immobilisés pour 9,9 K€.

Les autres postes d'immobilisations financières comprennent les dépôts et cautionnements et les fonds de roulement de syndicats pour un montant de 185 K€.

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En K€	Valeur brute 31.12.21	Acquisition, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.22
Baux	254,6		-		254,6
Autres	29,6				29,6
Immo.incorp	284,3	-	-	-	284,3
Terrains	89 353,1	4 927,2		612,0	93 668,4
Immeubles de rapport et autres immobilisations corporelles	767 757,9	32 579,2		8 496,3	791 840,7
Immo. corp.	857 111,0	37 506,4	-	9 108,3	885 509,1
Terrains	13 263,7	4 869,1	4 669,0		13 463,8
Immeubles de rapport & travaux	28 426,3	34 284,9	30 632,1		32 079,1
Acomptes terrains	0,0				0,0
Immo. corp. en cours	41 690,0	39 154,0	35 301,1	-	45 543,0
Participations, parts sociales et créances	12,9				12,9
Prêts accédants et autres prêts divers	164,9	31,9		11,6	185,1
Immo. fin	177,8	31,9	-	11,6	198,0
Total	899 263,1	76 692,3	35 301,1	9 119,9	931 534,4

Tableau de variation des amortissements

En K€	Cumul amort. 31.12.21	Dotations mode linéaire et ajustement (+)	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.22
Baux	76,6	4,8			81,4
Autres	29,6				29,6
Immo. incorp.	106,2	4,8	-	-	111,0
Terrains					
Immeubles de rapport	277 143,3	19 965,3	1,5	4 839,5	292 270,6
Autres immobilisations corporelles	645,7	74,3			720,0
Immo. corp.	277 789,0	20 039,6	1,5	4 839,5	292 990,6
Total	277 895,2	20 044,4	1,5	4 839,5	293 101,6

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.21	Dotations 2022	Reprises 2022	Dépréciations 31.12.22
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	214,5	184,9	214,5	184,9
Total	214,5	184,9	214,5	184,9

Un test pour perte de valeur des programmes à indicateurs de gestion dégradés a été réalisé sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs. Les modalités de ce test sont explicitées parmi les méthodes comptables.

La provision sur les immobilisations corporelles constatée au 31/12/2022 concernant le programme de Saint-Aignan Ragot (J981L).

La reprise sur provision a porté sur les programmes de Blois Bourg St Jean (6333L) pour 64,7 K€ et Selles sur Cher Porte Grosset Ragot (J935L) pour 149,8 K€.

Note 5. Stocks et en-cours

En K€	2022	
Terrains à aménager		792,4
BLOIS Saint Georges (surface de 3ha 62a 68ca)	786,9	
ST DENIS EN VAL (surface de 41a 62ca)	5,5	
BRETIGNY SUR ORGE (terrain à l'euro symbolique)	0,0	
Immeubles en cours		4 096,5
CHECY Résidence Séniors	512,5	
CHECY Salle polyvalente	118,3	
CHAMPHOL (PSLA)	389,0	
VILLEMANDEUR	50,0	
LUISANT (PSLA)	2 765,1	
CHARTRES	107,0	
LA CHAUSSEE ST VICTOR	67,7	
Divers	86,9	
Immeubles achevés		347,6
BARJOUVILLE (PSLA)	347,6	
Total	5 237	5 237

Immeubles en cours :

- Concernant le programme de LUISANT 21 logements PSLA, la livraison est programmée pour le 2ème semestre 2023.

Immeuble achevé :

- BARJOUVILLE (6055L), réalisation d'un programme de 11 logements en PSLA, 9 transferts de propriétés ont été réalisés au 31/12/2022.

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

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

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2022	Net 2021
Solde locataires exigibles	6 056	341	5 715	5 510
Solde locataires douteux	8 576	8 576	0	0
Solde débiteurs de régularisation	850	0	850	494
Créances acquéreurs	0	0	0	5
Total	15 483	8 917	6 565	6 009

Note 7. Subventions à recevoir

Le total des subventions s'élève à 10 469 K€, dont 1 961 K€ au titre des subventions d'exploitation.

Décomposition des subventions d'exploitation :

- 584 K€ PIV démolition
- 1 339 K€ NPNRU démolition
- 38 K€ ETAT démolition

Les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 1 057 K€.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2022	2021
Clients autres activités	0	0
Personnel	18	66
TVA et Etat	505	873
Débiteurs divers	1 935	1 643
Créances sur cession d'immobilisations	1 855	5
Total	4 313	2 587

Le poste « débiteurs divers » intègre notamment les fournisseurs débiteurs pour un montant de 781 K€ (853 K€ en N-1), ainsi que des produits non encore facturés pour un montant de 850 K€ (494 K€ en N-1).

Les créances sur cession d'immobilisations correspondent principalement au produit de cession des 32 logements à l'ONV pour un montant net de 1 756 K€.

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2022	2021
Livrets A	5 615	5 624
Placement CFF	0	0
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	5 303	1 993
Total	10 917	7 617

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	5 237	4 445	792
Créances locataires et acquéreurs	15 483	15 483	
Subventions à recevoir	10 469	10 469	
Autres créances diverses	4 313	4 313	
Disponibilités et comptes rémunérés	10 917	10 917	
Total actif circulant	46 419	45 627	792

Note 11. Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 12 K€.

Notes sur le passif

La variation du passif de 28 687 K€ se répartit en :

En K€	2022-2021
Capital et primes	1 900
Réserves et résultat	5 003
Sous total situation nette	6 903
Subventions	3 457
Total Capitaux propres	10 361
Provisions pour risques et charges	794
Emprunts et ICNE	7 948
Banques créditrices	0
Autres dettes	8 171
Total dettes	16 119
Comptes de régularisations	1 413
Total Passif	28 687

Note 1. Capital

L'assemblée générale du 15 juin 2022, a décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 1 899 991,92 €, portant celui-ci de 78 547 422,72 € à 80 447 414,64 € par émission de 168 439 actions nouvelles de 11,28 € de valeur nominale chacune.

En date du 06 octobre 2022, Immobilière 3F a souscrit pour l'acquisition de 168 439 actions de 11,28 € chacune soit 1 899 991,92 €.

Conformément à la réglementation des sociétés HLM, cette augmentation de capital a fait l'objet d'une approbation du préfet par courrier du 19 octobre 2022, et a été constatée définitive lors du conseil d'administration du 08 décembre 2022.

D'autre part, en application de la délégation de compétence donnée par l'assemblée générale du 15 juin 2022, le conseil d'administration du 13 octobre 2022 a décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 59 930,64 € portant celui-ci de 80 447 414,64 € à 80 507 345,28 € par émission de 5 313 actions nouvelles de 11,28 € de valeur nominale chacune.

En date du 18 novembre 2022, Immobilière 3F a souscrit pour l'acquisition de 5 313 actions de 11,28 € chacune soit 59 930,64 €.

Au 31 décembre 2022, l'approbation du préfet n'étant pas parvenue, cette augmentation sera constatée au cours du 1^{er} semestre 2023. Le compte comptable 456300 « Associés - Versements reçus sur augmentation de capital » ressort à 59 930,64 €

Au 31 décembre 2022, le capital social, entièrement libéré représente 7 131 863 actions de 11,28 € chacune, soit 80 447 414,64 €.

Note 2. Subventions

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

en K€	Montant 31.12.21	Mouvements 2022	Montant 31.12.22
Subventions brutes	80 440	5 120	85 560
Reprises de subventions	27 256	1 662	28 919
Subventions nettes	53 184	3 457	56 641

Les mouvements 2022 des subventions brutes proviennent des nouvelles notifications pour 5 626 K€ minorées des sorties sur les cessions pour 435 K€ et des sorties de composants pour 71 K€.

Les mouvements de reprises 2022 sont constitués des reprises de subventions sur les programmes locatifs en service pour 2 168 K€. Les sorties suite aux cessions représentent 435 K€ et les sorties de composants amorties 71 K€.

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	213 848	135 301	78 547
Augmentations de capital	1 900		1 900
Affectation à la réserve légale	390	390	
Affectation à la réserve de prévoyance	1 500	1 500	
Affectation du résultat : report à nouveau	- 39	- 39	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières	3 579	3 579	
Résultat 2021	- 5 851	- 5 851	
Résultat 2022	5 424	5 424	
Variation des subventions nettes	3 457	3 457	
Capitaux propres au 31.12.22	224 209	143 762	80 447

Affectation du résultat de l'année précédente

Le résultat de l'exercice 2021 et report à nouveau ont été affectés comme suit :

en K€	Résultat net et report à nouveau 2021
Réserve légale	390
Réserves réglementaires et générales	5 079
Report à nouveau	- 38
Dividendes	421
Affectation 2021	5 851

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	1 718,0		909,3	395,0	2 232,3
Provision pour gros entretien	1 718,0	0,0	909,3	395,0	2 232,3
Provision retraite	2 248,1			399,3	1 848,8
Médaille du travail	57,8			9,4	48,4
Indemnité précarité	0,0				0,0
Litige construction - Amiante	184,0				184,0
Provision travaux sur foyers	85,3		13,8		99,1
Provisions pour litiges	321,9		122,2	85,3	358,8
Rétrocession de voirie	259,0		12,0		271,0
Autres provisions et risques	78,4				78,4
Risques terrains	1 136,3		25,3		1 161,7
Programmes obsolètes (risques démolitions)	1 785,2		636,8	36,2	2 385,8
Provisions diverses pour charges	80,0				80,0
Provision pour risques et autres charges	6 236,0	0,0	810,2	530,2	6 516,0
Total	7 954,0	0,0	1 719,6	925,2	8 748,3

Provision pour gros entretien

La provision au titre du plan tri-annuel de travaux de gros entretien se décompose comme suit :

en K€	Dotations 2022	Reprises 2022
Provision au titre de 2022		395
Provision au titre de 2023		
Provision au titre de 2024	502	
Provision au titre de 2025	407	
Provision pour gros entretien	909	395

La provision disponible au 31/12/2022 se trouve actualisée pour un montant de 2 232 K€ (pour mémoire N-1 pour un montant de 1 718 K€).

Les travaux retenus dans le cadre de la PGE se limitent désormais aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes par application d'un seuil supérieur à 40 K€ au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier.

Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les provisions sont calculées sur la base du taux en fin d'exercice correspondant aux 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 calculée pour l'ensemble des salariés est de 2 188 K€ à fin 2022.

De plus, la société possède un contrat de gestion des indemnités de départ à la retraite auprès de BNP PARIBAS – CARDIF Gestion Retraite Entreprises. Le montant valorisé du contrat au 31/12/2022 est de 339 K€.

La provision nette s'élève donc à 1 849 K€ (2 188 K€ - 339 K€).

Provisions pour risques, litiges et pénalités

La société a constitué une provision pour risques sur opérations immobilières suite à un échange de terrains avec la Ville de Blois le 16/11/1988 avec engagement de la ville à réaliser les travaux d'assainissement primaire nécessaires à l'aménagement des parcelles échangées.
Cette provision d'un montant de 1 162 K€ porte sur la valeur foncière pour 787 K€ et 375 K€ sur les travaux de VRD.

Provisions travaux sur foyers

La provision de 99 K€ en fin d'exercice représente le solde de provision pour contribution au remplacement des composants non consommés du foyer de Blois Grand Séminaire (J840F).

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

La provision d'un montant de 2 386 K€ se décompose, de 944 K€ au titre de patrimoine destiné à la démolition dont les DID ne sont toujours pas instruit, et d'une provision pour coût de démolition de 1 442 K€ représentant 72 logements.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Emprunts obligataires	0	0
Participation à l'effort de construction	20 976	20 674
CDC	369 134	364 105
CFF	1 092	1 441
Autres banques	11 777	10 597
Emprunts et dettes divers	670	-
Total	403 649	396 817

Les variations se décomposent comme suit :

- Réalisations d'emprunts 25 853 K€
- Remboursement 2022 -17 317 K€ (dont locatif : 17 143,3 K€)
- Remboursements anticipés - 1 704 K€

Les capitaux dus se répartissent ainsi :

par nature :

Total	Locatif	Structure
403 649	402 836	813

et par type de taux :

en K€	2022	%
Fixe	38 923	9,6%
Révisable - indices Livret A ou LEP	363 048	89,9%
Révisable - autres indices	1 678	0,4%
Sous-total révisable	364 726	90,4%
Structuré	0	0%
Total	403 649	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Intérêts courus non échus hors IC	3 303	2 187
Intérêts compensateurs	-	-
Total Intérêts courus non échus	3 303	2 187

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2022	2021
Locataires et acquéreurs	2 742	2 967
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	11 232	8 512
Personnel	1 395	1 544
Sécurité sociale et org. sociaux	984	986
Etat et collectivités publiques	1 971	1 251
Sous-total dettes fiscales et sociales	4 351	3 781
Opérations avec le groupe pool	9 868	4 952
Créditeurs divers	1 342	1 247
Total Autres dettes	29 534	21 459

Le poste « Etat » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour un total 1 759 K€ contre 993 K€ en N-1.

Les opérations avec le groupe pool prennent en compte l'avance sur compte courant dans le cadre du PIV pour un montant de 9 219 K€.

Le poste « créditeurs divers » intègre notamment 1 173 K€ de charges à payer contre 1 135 K€ en N-1.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances se décomposent comme suit :

en K€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	403 649	15 380	56 475	331 794
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	3 303	3 303		
Concours bancaires courants	0			
Dépôts et cautionnements reçus	4 179	9		4 169
Autres dettes	29 534	29 534		
Total des postes ventilés	440 665	48 227	56 475	335 964

Note 9. Comptes de régularisation passif

en K€	2022	2021
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	2 139	726
Produits des ventes des lots en cours	0	0
Total	2 139	726

Les produits constatés d'avance d'un montant de 2 139 K€ représentent principalement des subventions au titre des démolitions et se décomposent comme suit :

- ALS	614,2 K€	PIV démolition
- NPNRU	1 490,0 K€	Démolition
- ETAT	38,2 K€	Démolition
- Autres	5,6 K€	Subvention d'équilibre (Préfecture Indre et Loire)

Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

en K€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	8	33
Fournisseurs et entrepreneurs	986	1 140
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, collectivités locales	7	
Total	1 001	1 173

Les produits à recevoir intègrent principalement 570 K€ de ventes de CEE et 315 K€ d'indemnités d'assurance sur sinistres.

Les charges à payer correspondent notamment à 341 K€ de dépenses en QPV, 162 K€ de factures à recevoir sur sinistres assurances, 39 K€ d'assurances dommages ouvrages et autres dépenses diverses.

Note 1. Ventes et achats stockés et variations de stocks

en K€	2022	2021
Ventes	26	372
Total ventes	26	372
Variation de stocks	3 009	-271
Travaux stockés	-291	967
Total stockés et variations de stocks	2 718	696
Résultat accession	2 744	1 068

Sur l'année 2022, la société a vendu la dernière parcelle de terrain sur la commune de Pontlevoy.

Aucun transfert de propriété sur le programme de Barjouville livré en 2019, le stock au 31 décembre représente 2 logements.

Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En K€	2022	2021
Logements	53 018	52 091
Réduction Loyer Solidarité	- 3 247	- 3 189
Loyers PSLA	9	26
Garages, parkings et autres	2 693	2 659
Commerces	541	510
Foyers	73	60
Supplément de loyer	247	160
Total	53 334	52 317

- Mise en service de 197 logements, 33 logements foyers et 2 locaux
- Acquisition de 21 logements et 2 locaux auprès du bailleur VALLOIRE HABITAT
- Cession vente HLM de 60 logements à personnes physiques
- Cession en bloc de 32 logements à l'ONV (Opérateur National de Vente),

Les produits locatifs évoluent de 1,9% par rapport à l'année précédente. Cette augmentation est principalement liée à l'application de l'évolution de l'IRL au 1^{er} janvier de 0,42%, à l'effet volume des variations entre les livraisons et acquisitions (251 logements contre 75 en n-1), les cessions et à l'amélioration de la vacance.

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 dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles.

La provision pour perte prend en compte les régularisations de charges pour la période de 2022 ainsi que les programmes restant à régulariser au titre de 2021 (80 programmes), 2020 (27 programmes), 2019 (7 programmes), et 2018 (1 programme).

La charge nette est estimée à 326 K€.

Les frais de poursuite susceptibles d'être répercutés auprès des locataires sont désormais comptabilisés au compte 79188 et non plus au compte 7034 supprimé dans la nouvelle instruction comptable.

Note 4. Prestations de service et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2022	2021
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	168	158
Prestation personnel	9	0
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	41	32
Total	218	190

Les prestations de service et activités annexes comprennent principalement les produits des locations des antennes de téléphonie mobile pour 113,8 K€ ainsi que la location de bureaux au service clientèle I3F 46,6 K€.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

en K€	2022	2021
Produits gestion courants	4	5
Produits quittancés	79	2
Transferts de charges	628	619
Interêts immobilisables	46	40
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 084	985
Subventions d'exploitation	193	174
Divers	498	191
Total	2 531	2 016

Les transferts de charges intègrent :

- Les frais de poursuite et de justice facturés en compte 6227, dont certains sont susceptibles d'être répercutés au locataire sont répercutés via le compte 79188 pour 183 K€,
- Les charges au titre des frais de vente des logements pour 445 K€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 46 K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent les chefs de projets construction, les cadres techniques et leurs assistantes et représentent 1 084 K€.

Les subventions d'exploitation se décomposent de 120 K€ au titre de la remise commerciale d'intérêts versée par la Banque des Territoires, 27 K€ sur travaux de gros entretien et 46 K€ d'aide aux employeurs d'apprentis.

Le poste divers est constitué des produits de cessions de certificats d'économie d'énergie.

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

En K€	2022	2021
Fourn.électricité NR	68	64
Fourniture d'eau NR	23	71
Fourniture de gaz NR	21	14
Fournit.chaleur NR	-	9
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	36	24
Entret.petit équi.NR	84	67
Aut.mat.fournit.NR	6	4
Fournit.administrat.	28	26
Achats de fournitures et produits récupérables	4 778	4 259
Total NR	5 036	4 529

Le poste fourniture d'eau est en forte diminution, l'année 2021 avait enregistré une dépense de 48 K€ suite à deux fuites sur réseau principal.

Les dépenses récupérables se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Electricité	800	775
Eau	3 458	3 166
Gaz	47	-20
Chaleur	423	283
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	51	54
Total	4 778	4 259

Le poste d'eau est en forte augmentation, cette évolution est notamment liée à la réduction de la vacance constatée sur 2021 et 2022.

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

Ces charges se ventilent comme suit pour la part non récupérable

En K€	2022	2021
Hygiène et sécurité	452	383
Espaces verts	24	28
Chauffage	50	38
Nettoyage	188	156
Gestion d'immeubles	2	6
Part NR divers travaux	- 3	- 1
Entretien réparations	1 673	1 600
Entretien divers	15	25
Sous Total part NR	2 402	2 236
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	6 225	5 600
Total	8 628	7 836

Les dépenses récupérables se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Hygiène sécurité	260	199
Espaces verts	406	428
Chauffage	3 254	2 803
Nettoyage	1 100	1 069
Gestion d'immeuble	0	0
Ascenseurs	97	95
Récupération individuelle du contrat confort	9	8
Travaux récupérables	934	848
Travaux récupérables individuellement	46	46
Divers	-1	1
Ent Rép cour	120	104
Total R	6 225	5 600

Le poste chauffage n'intègre pas les aides du bouclier tarifaire au titre du 2^{ème} semestre 2022.

Note 8. Gros entretien

Ces charges se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Travaux de gros entretien	2 745	2 550
Etats des lieux	3 457	3 085
Garanties totales	731	695
Total	6 933	6 331

Les travaux de gros entretien augmentent de 195 K€ par rapport à l'année précédente.

Les dépenses effectuées dans le cadre de la convention d'utilisation de l'abattement de 30% de TFPB représentent un montant de 328 K€.

Dans le cadre de l'adaptation de logements pour les PMR et les personnes âgées, la société a réalisé 161 K€ de travaux portant essentiellement sur le remplacement des baignoires au profit de douches.

D'autre part, les travaux d'états des lieux réalisés sur l'exercice représentent 3 457 K€ et sont en forte évolution. Celle-ci est directement liée à la baisse de la vacance et aux travaux effectués dans des logements vacants supérieur à 3 mois.

Enfin, la refacturation auprès des locataires représente 11,16% des montants engagés contre 8,10% l'année précédente.

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en K€	2022	2021
Baux emphytéotiques	0	0
Prime d'assurance	556	591
Personnel intérimaire	24	7
honoraires	1 403	1 354
Publicité et communication	307	251
Frais de mission et déplacements	220	176
Redevances	2 065	2 062
Locations	54	73
Frais postaux	94	75
Cotisations diverses	230	276
Divers	121	176
Total non récupérable	5 075	5 041

Le poste rémunération d'intermédiaires et honoraires d'un montant de 1 403 K€ se décomposent notamment des dépenses suivantes :

- Frais d'actes et de contentieux 368 K€
- Rémunération gestion syndic 119 K€
- Multi-diag EDL 163 K€
- Frais annexes de vente HLM 300 K€
- Honoraires études techniques 140 K€
- Hon. performance énergétique 87 K€
- Honoraires CAC 39 K€

Le poste redevance intègre principalement les frais de refacturation entre sociétés qui s'élève à 1 543 K€ contre 1 616 K€ l'année précédente.

La cotisation CGLLS et ANCOLS représente un montant de 508 K€ (nette de modulation) contre 434 K€ en 2021.

La cotisation de base de la CGLLS représente 1 657 K€ (1 618 K€ en 2021). Les réductions prévues par l'article L.452-4 du CCH représentent 352 K€ (376 K€ en 2021) soit un montant après réductions de 1 305 K€.

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 » qui représente 2 447 K€ en 2022 (contre 2 356 K€ en 2021) d'où l'on retranche une réduction qui représente 3 311 K€ (contre 3 232 K€ en 2021). Le montant de la modulation exceptionnelle pour l'année 2022 étant de -864 K€ (contre -875 K€ en 2021), la cotisation après modulation se trouve ramenée à 442 K€ (contre 367 K€ en 2021).

La cotisation additionnelle représente 42 K€ et la cotisation ANCOLS 24 K€.

Note 10. Frais de personnel

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2022	2021
Récupération sur locataires	1 605	1 703
Frais de personnel NR	7 785	7 320
Frais de personnel	9 390	9 023

La masse salariale globale évolue de 4,07% contre 2,1% l'année précédente, mais les frais de personnel NR représentent une évolution de 6,3%.

Le personnel de proximité est en diminution soit 65 CDI avec 7 postes non pourvus au 31 décembre par rapport à l'année précédente. Le taux de récupération se situe à 55,29% (56,63% en N-1).

Le personnel administratif reste stable à 88 CDI en fin d'année.

La masse salariale intègre des indemnités de fin de carrière pour un montant de 85 K€.

Les primes exceptionnelles de pouvoir d'achat (PEPA) ont représenté 230 K€ au titre de 2022 contre 78 K€ l'année précédente.

La provision constituée au titre de l'intéressement et abondement représente 657 K€ contre 754 K€ l'année précédente.

L'effectif présent au 31 décembre 2021 de 169,1 ETP (Equivalent Temps Plein) passe à 162,4 ETP à fin 2022.

Concernant l'absentéisme, celui-ci représente 5,08% en administratif contre 6,32% l'année précédente et 10,9% en personnel de proximité contre 11,1%.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2022	2021
Taxes foncières	7 158	6 875
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	708	632
Taxe d'apprentissage	1	1
Versement transport	55	52
Part.formation prof. cont	118	116
Part.emp.effort const.	27	27
S. total sur salaires	909	827
Aut.impôts locaux NR	62	59
Taxes d'habitation	1	4
TVTS	6	6
Aut.imp.tax.autr.org	31	45
S. total autres taxes	100	114
Total Taxes NR	8 167	7 815
Taxes récupérables :	1 644	1 583
Total	9 811	9 398

Le poste Autres impôts et taxes est en augmentation de 4,5% par rapport à l'exercice 2021. En revanche la part NR évolue de 3,85%.

Cette augmentation intègre notamment l'application de la taxe sur salaires sur le personnel entrant dans le champs du calcul de frais de maîtrise d'ouvrage, ce poste évoluant de 12%.

Les taxes foncières évoluent de 4,12%, il est précisé que le taux d'imposition de la ville de Tours a progressé de 11,55%.

Les nouvelles impositions représentent 34 K€ pour 54 logements.

Le patrimoine assujetti à la taxe foncière représente 72,1% soit 8 736 logements. La taxe moyenne au logement assujetti s'élève à 793 €.

L'abattement de 30% dans les QPV représente 722 K€. Le montant de la taxe foncière moyenne au logement assujetti hors abattement s'élève à 876 €.

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	475	899	-	424
Autres	224	686	-	462
Gros entretien	909	395		514
S/total	1 608	1 980	-	372

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues s'élève à 960 K€ dont 326 K€ au titre des procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion

Le montant des autres charges de gestion courante d'un montant de 30 K€ correspond principalement à la redevance de service numérique pour l'utilisation de « Intent Technologie » pour 11 K€ et 19 K€ de redevance d'utilisation de « Wim de LORE FINANCE » logiciel de gestion sur la taxe foncière.

Note 15. Intérêts d'emprunts

Les intérêts d'emprunts se présentent comme suit :

en K€	2022	2021
Intérêts sur opérations locatives	5 565	4 474
Intérêts compensateurs	0	-1
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	3	5
Total	5 568	4 477

Les intérêts sur opérations locatives se décomposent de la manière suivante :

- ICNE 2021 (reprise au 01/01)	- 2 187 K€
- Intérêts de l'exercice 2022	4 403 K€
- Intérêts capitalisés	46 K€
- ICNE de l'exercice 2022	3 303 K€

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 1 M€ sur l'année.

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement les ventes aux locataires. En 2022, la société a réalisé 92 ventes de logements, dont 32 à l'Opérateur National de Vente, contre 94 l'année précédente. Ces cessions représentent une plus-value comptable nette des reprises de subventions correspondantes de 4 343 K€.

La société a procédé à la cession de terrains nus, la marge nette représente 11 K€.

En K€	2022	2021
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	8 386	7 519
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-4 270	-3 738
Subventions reprises sur ventes aux locataires	227	398
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	4 343	4 178
Cessions d'actifs - autres	18	2 971
Valeur nette des actifs cédés - autres	-6	-2 708
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	11	264
Marges sur cessions d'actifs	4 355	4 442

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompte comme suit :

En K€	2022	2021
Pertes sur remplacements de composants	-34	-100
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-34	-100

Dotations nettes aux amortissements exceptionnels

Suite à la réception du DID (dossier d'intention de démolition) des programmes de VEUZAIN (30 logements) une dotation de la VNC (valeur nette comptable) restante a été effectuée.

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

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Le montant des dotations nettes de -651 K€ porte principalement sur une provision sur coût de démolition des programmes de VEUZAIN 30 logements pour un montant de 606 K€.

en K€	Dotation de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022	Mouvements nets
Contentieux personnel		45	45
Contentieux sur opération	-121	40	-81
Démolitions NPNRU			0
Patrimoine obsolète	-635	36	-599
Divers	-26	9	-16
Total	-782	131	-651

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2022	2021
Rentrée sur créances irrécouvrables	0	28
Plus value sur revente logements locataires	21	1
Divers produits exceptionnels	4	19
Dédits et pénalités	5	88
Dégrèvements d'impôts	1 158	466
Remboursements suite sinistres	243	231
Subv. pour démolitions	69	127
Produits exceptionnels	1 500	960
Dépenses sinistres	-285	-288
Charges sur ventes d'actifs	-445	-465
Frais de démolition	-290	-322
Abandons de projets	-24	-8
Diverses autres charges exceptionnelles exploitation	-1	-3
Autre charges exceptionnelles diverses	-4	-10
Charges exceptionnelles	-1 049	-1 096
Total Autres charges et produits exceptionnels	451	-136

Les dégrèvements d'impôts d'un montant de 1 158 K€ se décomposent comme suit :

- Travaux logements adaptés 111 K€
- Travaux d'économie énergie 995 K€
- Logements vacants 40 K€
- Imposition à tort 12 K€

Les dépenses au titre des frais de démolition représentent 290 K€, dont 185 K€ sur les programmes en cours de BLOIS Dorgelès 12 logements et 84 K€ de relogement sur ORLEANS Parmentier 35 logements (ANRU).

Parallèlement, des subventions ont été comptabilisées à hauteur de 69 K€ au titre de l'opération d'ORLEANS.

Résultat exceptionnel

En K€	2022	2021
Marges sur ventes d'actif	4 355	4 442
Perte sur remplacement ou démolition	-34	-100
Amortissement exceptionnel	-1	0
Dépréciations nettes	-649	-1 082
Reprises de subventions	1 920	1 938
Eléments exceptionnels	451	-136
Total résultat exceptionnel	6 041	5 061

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 3,59% (3,22% en 2021) de l'ensemble des produits sur 2022.

Le patrimoine taxable est constitué de 365 logements dont 230 PLI.

Les loyers annexes et accessoires représentent environ 1,42% des produits totaux, ils sont inclus dans la franchise de 5% et bénéficie de l'exonération d'IS.

La détermination de la plus ou moins-value à imposer sur les logements vendus en 2022 et qui entrent dans le secteur fiscalisé conduit à déterminer une moins-value fiscale de 131 K€. L'exercice 2022 aboutit à un résultat fiscal déficitaire de 255 K€ au titre de 2022. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 6 876 K€.

Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif présent au 31 décembre (CDI + CDD) représente 162,4 équivalents temps plein contre 169,1 à fin 2021.

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2022	2021
Cadres	26,0	24,0
Employés, agents de maîtrise	70,1	72,9
Gardiens et employés d'immeubles	66,2	72,2
Ouvriers		
Total	162,4	169,1

Note 2. Droits individuels à la 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 au 31 décembre 2022 comprennent :

En K€	2022	2021
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçues	2 824	2 277
Emprunts locatifs signés	40 362	34 841
Autres engagements reçus	1 100	0
Ventes, contrats préliminaires	2 178	377
Total	46 463	37 495
Engagements donnés		
Avals, cautions, garanties données	340	421
Compromis de vente	0	0
Reste à payer sur marchés signés	37 033	43 210
Total	37 373	43 631

60 logements ont été cédés à des personnes physiques en 2022. Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F Centre Val de Loire, sur une durée de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Note 4. Certificats d'économie d'énergie

Le stock au 31/12/2022 représente un volume en cours d'instruction estimé à 57 597 MWhc.

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

Note 6. 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 7. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 64,4 % du capital. La société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 8. Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat présente un bénéfice de 5 424 149,00 € pour l'année 2022, dont 4 260 305,59 relevant du SIEG. Le report à nouveau de début d'exercice s'élève à 22 346,53 € dont 10 157,20 relevant du SIEG après affectation du résultat 2021.

Il est proposé d'affecter ces deux éléments de la manière suivante :

	A = b + c	b	c
Affectation du résultat	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2022	5 424 149,00	4 260 305,59	1 163 843,41
Report à nouveau 2022	22 346,53	10 157,20	12 189,33
Affectation à proposer	5 446 495,53	4 270 462,79	1 176 032,74
Réserve sur cessions immobilières	3 681 258,53	3 461 816,61	219 441,92
Option de distribution	354 608,02	277 378,09	77 229,93
Réserve légale (10% du capital)	189 999,19	148 973,68	41 025,51
Réserve de prévoyance	1 200 000,00	375 833,28	824 166,72
Report à nouveau	20 629,79	6 461,13	14 168,66

- Réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG de 3 461 816,61 €
- Réserve sur cessions immobilières de 219 441,92 € (hors SIEG)
- Distribution de dividendes, correspondant à 15% de l'autofinancement net, relevant des activités SIEG de 277 378,09 €
- Distribution de dividendes, correspondant à 15% de l'autofinancement de 77 229,03 € (hors SIEG)
- Réserve légale de 148 973,68 € relevant des activités SIEG
- Réserve légale de 41 025,51 € (hors SIEG)
- Réserve de prévoyance de 375 833,28 € relevant des activités SIEG
- Réserve de prévoyance de 824 166,72 € (hors SIEG)
- Report à nouveau de 6 461,13 € relevant des activités SIEG
- Report à nouveau de 14 168,66 € (hors SIEG)

Après affectation, la réserve de prévoyance de la société s'élèvera à 39 550 000 € se décomposant de 38 044 029,32 € pour le secteur hors SIEG, et 1 505 970,68 € pour le secteur SIEG.

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

Pour les ESH et Coopératives, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (taux du livret A + 1,50%), mais capés à hauteur de 15% de l'autofinancement net HLM. Lorsque celui-ci est négatif, aucune distribution de dividende ne peut être appliquée.

Le dividende revenant à chaque action existante au 31 décembre 2022 sera ainsi fixé à 0,0497 €.

Note 9. Autofinancement

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

Conformément à l'article R.423-70 du CCH issu du décret 0°2014-1151 du 7 octobre 2014, l'autofinancement élargi constitue un dispositif d'alerte sur la situation financière des organismes d'HLM.

En effet, selon l'arrêté du 10 décembre 2014, lorsque :

- Le ratio d'autofinancement élargi est inférieur ou égal à 0%
- Ou lorsque la moyenne des ratios annuels des trois dernières années est inférieure ou égale à 3%, le conseil d'administration doit délibérer sur les causes de la situation

La moyenne des ratios annuels des trois dernières années s'établit à 3,21%, le conseil n'a donc pas lieu de délibérer sur ce point.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	2 385 382,62	2 804 766,87	2 364 053,49	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	103 899,14	56 820,45	99 107,23	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	65 622 895,92	66 036 447,75	67 889 549,83	
d) Charges récupérées (comptes 703)	12 486 105,36	13 157 276,45	14 311 628,50	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	53 240 689,70	52 935 991,75	53 677 028,56	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	4,48%	5,30%	4,40%	4,73%

Note 10. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	65 173 780,27	65 423 126,04	65 622 895,92	66 036 447,75	67 889 549,83
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	23 182 405,54	20 064 936,85	22 460 441,32	23 975 944,55	23 579 166,97
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 745 416,48	4 237 521,18	5 497 816,35	5 850 813,02	5 424 149,00
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	150,00	153,00	156,00	160,00	153,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	5 753 782,06	5 942 127,29	6 156 065,23	6 406 420,71	6 676 530,92
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 556 554,69	2 435 683,41	2 603 810,71	2 616 269,22	2 713 157,11