

Bordereau attestant l'exactitude des informations - BLOIS - 4101 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 02/07/2024 - 3276 - 2015 B 00470 - 967 200 049 - 3F CENTRE VAL DE LOIRE,
SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE

Bilan au 31 décembre 2023

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				168 223,80	173 236,79
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	254 255,00	86 031,20	168 223,80		173 236,79
203-205-206-207-2088-232-233	Autres (1)	29 616,01	29 616,01	0,00		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				623 666 906,69	592 333 610,24
2111	Terrains nus	130 335,87	0,00	130 335,87		94 873,77
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	101 153 051,67	0,00	101 153 051,67		93 573 525,19
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	769 543 989,12	288 970 891,43	480 573 097,69		454 856 351,18
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	52 511 964,26	17 296 015,71	35 215 948,55		36 765 866,59
21315-2135-21415-2145	Bâtements et installations administratifs	5 369 826,91	2 502 356,73	2 867 470,18		2 900 892,70
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	3 598 823,08	154 506,05	3 444 317,03		3 803 846,27
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 064 264,78	811 577,08	252 687,70		338 254,54
221-222-223	Immubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				31 029 521,53	45 543 055,92
2312	Terrains	11 822 224,38	0,00	11 822 224,38		13 463 841,35
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	19 207 297,15	0,00	19 207 297,15		32 076 214,57
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				216 726,76	198 039,56
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
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	213 726,61	0,00	213 726,61		195 036,41
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	964 932 374,99	309 850 994,21	655 081 380,78	655 081 380,78	638 247 942,51
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				5 572 909,28	5 238 515,97
31	Terrains à aménager	786 928,45	0,00	786 928,45		792 426,45
33	Immubles en cours	1 156 364,50	0,00	1 156 364,50		4 096 500,23
	Immubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	1 466 535,09	0,00	1 466 535,09		0,00
358	Temporairement loués	2 161 081,24	0,00	2 161 081,24		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	978 380,79	0,00	978 380,79	978 380,79	781 234,82
	CREANCES D'EXPLOITATION				20 480 035,52	17 629 666,49
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 477 881,29	343 429,03	6 134 452,26		5 715 154,37
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 213 519,37	8 213 519,37	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	1 791 538,24	0,00	1 791 538,24		850 173,77
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	523 972,37	0,00	523 972,37		595 267,68
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	12 030 072,65	0,00	12 030 072,65		10 466 070,37
	CREANCES DIVERSES (3)				677 569,58	2 936 474,85
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
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	659 179,90	0,00	659 179,90		2 924 561,33
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	18 389,66	0,00	18 389,66		11 913,52
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				19 554 769,03	10 917 365,85
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	15 567 676,32	0,00	15 567 676,32		5 614 728,80
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 986 873,95	0,00	3 986 873,95		5 302 468,09
53-54	Caisse et régies d'avance	218,76	0,00	218,76		138,76
486	Charges constatées d'avance	35 402,25	0,00	35 402,25	35 402,25	11 685,74
	ACTIF CIRCULANT (II)	56 856 014,83	8 556 948,40	47 299 066,43	47 299 066,43	37 512 923,82
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 020 788 389,82	318 407 942,61	702 380 447,21	702 380 447,21	676 760 866,03

Pour copie certifiée conforme
BLOIS, le 21 juin 2024
Le Directeur Général

3F Centre Val de Loire

Groupe ActionLogement

7 rue Latham - CS 93310

41093 BLOIS Cedex

Tél. : 02 34 28 02 02

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	5
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		184 748 177,70	162 121 107,88
101-104-105	Capital :		98 004 227,04	80 447 414,64
10133-1014	Capital (actions simples)	98 004 227,04		80 447 414,64
10134	Capital (actions d'attribution)	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
102-103 (OPH)	Dotations :			0,00
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Réserves :			7 854 742,27
1061 (sociétés)	Réserves légales	8 044 741,46		7 854 742,27
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	39 550 000,00		38 350 000,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Réserves sur cessions immobilières	39 146 024,80		35 464 766,27
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	6 578 450,16		3 116 633,55
10688	Réserves diverses	4 184,40		4 184,40
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Rapport à nouveau (a)	20 629,79	20 629,79	22 346,83
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	8 461,13		10 157,20
12	Résultat de l'exercice (a)	2 804 367,12	2 804 367,12	6 424 149,00
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 300 237,63		4 260 305,59
	Montant brut	Inscrit au résultat		
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	58 561 450,64	58 561 450,64	56 641 007,23
14	PROVISIONS REQUELMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	246 135 826,28	246 135 826,28	224 208 610,34
15	PROVISIONS		7 910 690,71	8 748 267,79
151	Provisions pour risques	1 410 800,00		621 196,99
1572	Provisions pour gros entretien	1 876 999,67		2 232 333,00
153-158	Autres provisions pour charges	4 622 891,04		5 894 737,80
	PROVISIONS (II)	7 910 690,71	7 910 690,71	8 748 267,79
162	DETTES FINANCIERES (I)		428 976 188,96	411 131 270,07
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	20 684 072,29		20 975 656,90
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		396 886 406,10	369 133 775,03
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	384 039 136,61		0,00
1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	12 817 269,49		12 869 837,16
165	Dépôts et cautionnements reçus :		4 293 791,54	4 169 485,59
1651	Dépôts de garantie des locataires	4 280 881,12		9 155,62
1654	Redevances (location-accession)	12 910,42		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		7 140 919,03	0,00
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - 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
168	Autres emprunts et dettes assimilées	635 000,00		670 000,00
17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	6 505 919,03		3 303 359,77
16883	Intérêts compensatoires	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		3 856 368,56	2 741 919,90
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	3 413 278,12		2 302 367,44
Autres 419	Autres	442 090,44		439 532,46
	DETTES D'EXPLOITATION		8 870 378,27	11 046 865,13
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	5 088 479,77		5 838 512,66
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	125 020,53		857 719,07
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 656 877,97		4 350 633,40
	DETTES DIVERSES		4 832 074,33	16 745 145,88
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	3 132 149,60		4 535 349,53
269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		59 930,64
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.	940 547,95		9 867 787,25
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,01
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	759 376,78		1 282 078,45
4871-4878	Produits constatés d'avance		1 801 121,13	2 138 786,92
4872	Au titre de l'exploitation et autres	1 801 121,13		2 138 786,92
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	448 334 121,26	448 334 121,26	442 803 987,90
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
477				
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	702 380 447,21	702 380 447,21	678 760 866,03
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes			
	(1) Dont à plus d'un an	417 885 255,40		392 436 610,83
	(1) Dont à moins d'un an			18 444 59,24

Pour copie certifiée conforme
BLOIS, le 21 juin 2024
Le Directeur Général

3F Centre Val de Loire

Groupe ActionLogement

7 rue Latham - CS 93310
41033 BLOIS Cedex
Tél. : 02 34 28 02 02

Compte de résultat au 31 décembre 2023

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023			Exercice 2022
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			69 824 463,12	70 557 522,16
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			26 401 014,38	28 713 530,57
60 (nets de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains		52 827,98	52 827,98	(290 690,32)
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		(47 327,98)	(47 327,98)	290 690,32
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		722 801,35	722 801,35	3 036 152,51
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	2 442,91	2 442,91	5 802,50
606	Achats non stockés de matières et fournitures	4 941 623,75	306 447,80	5 248 071,55	5 035 810,20
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 245 770,05	648 399,56	6 894 169,61	6 819 431,64
613	Locations		82 562,41	82 562,41	54 060,83
614	Charges locatives et de copropriétés		720,74	720,74	(661,54)
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	141 392,14	1 773 765,21	1 915 157,35	1 792 849,35
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	482 934,32	6 124 380,80	6 607 315,12	6 933 134,81
6156	Maintenance	0,00	10 954,66	10 954,66	11 425,55
6158	Autres travaux d'entretien	495,84	1 019,40	1 515,24	4 029,60
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	18,00	18,00	0,00
616	Primes d'assurances		711 798,25	711 798,25	556 159,17
621	Personnel extérieur à la société	0,00	24 260,52	24 260,52	24 434,86
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 174 462,44	1 174 462,44	1 402 576,71
623	Publicité, publications, relations publiques		401 502,98	401 502,98	306 951,14
625	Déplacements, missions et réceptions		255 377,68	255 377,68	220 291,79
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		326 916,00	326 916,00	484 065,00
6285	Redevances		1 544 630,18	1 544 630,18	1 581 431,14
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	470 837,39	470 837,39	445 585,31
63	Impôts, taxes et versements assimilés			10 526 376,05	9 810 971,10
631-633	Sur rémunérations	0,00	986 329,97	986 329,97	909 481,53
63512	Taxes foncières	52 201,13	7 582 080,16	7 634 281,29	7 167 825,34
Autres 635-637	Autres	1 794 207,07	111 557,72	1 905 764,79	1 733 664,23
64	Charges de personnel			9 847 859,56	9 389 688,03
641-6481	Salaires et traitements	1 030 872,82	5 818 896,03	6 849 768,85	6 676 530,92
645-647-6485	Charges sociales	548 045,17	2 450 045,54	2 998 090,71	2 713 157,11
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			22 110 258,00	21 652 682,42
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		20 309 385,64	20 309 385,64	19 739 184,88
Autres 6811	Autres immobilisations		338 171,23	338 171,23	305 193,09
6812	Charges d'exploitation à répartir	0,00	0,00	0,00	0,00
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	184 855,75
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciation des créances		573 861,66	573 861,66	474 935,21
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		847 666,66	847 666,66	909 333,00
Autres 6815	Autres provisions		41 172,81	41 172,81	39 180,49
65 (sauf 655)	Autres charges			938 955,13	990 650,04
654	Pertes sur créances irrécouvrables		893 184,86	893 184,86	960 383,52
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	45 770,27	45 770,27	30 266,52
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
66	CHARGES FINANCIERES			10 712 839,36	5 566 452,24
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
661121	Charges d'intérêts (2) :				
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		10 653 927,81	10 653 927,81	5 565 487,42
661124	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
66114	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
667	Intérêts sur autres opérations		58 911,55	58 911,55	2 964,82
664-665-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			7 596 642,58	6 153 032,20
671	Sur opérations de gestion		380 573,85	380 573,65	445 999,67
675	Sur opérations en capital :			4 414 733,15	4 934 501,22
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 451 637,20	3 451 637,20	4 331 785,00
687	Autres		963 095,95	963 095,95	602 716,22
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 801 535,78	772 531,31
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		936 730,57	936 730,57	1 491,31
6875	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
	Dotations aux provisions		1 864 805,21	1 864 805,21	771 040,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00	0,00
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	15 237 542,26	72 896 602,77	88 134 145,06	82 279 006,60
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			2 804 367,12	5 424 149,00
	dont relevant du SIEG			1 300 237,63	
	dont ne relevant pas du SIEG			1 504 129,49	
	TOTAL GENERAL			90 938 512,18	87 703 155,60

Pour copie certifiée conforme
BLOIS, le 21 juin 2024
Le Directeur Général

3F Centre Val de Loire

Groupe ActionLogement
7 rue Latham - CS 93310
41033 BLOIS Cedex
Tél. : 02 34 28 02 02

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2023		Exercice 2022
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		77 154 762,64	75 410 481,09
70 (net de 709)	Produits des activités		71 789 209,97	67 889 549,83
7011	Ventes de terrains lotis	5 500,00		26 000,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	693 325,07		0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	14 562 854,65		14 311 628,50
702 / 704	Loyers :			
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 973 819,19		1 963 277,80
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	50 225 686,52		47 736 139,81
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	234 533,94		247 112,76
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	186 041,72		73 237,05
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	50 647,55		9 388,06
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	3 511 670,52		3 304 892,23
706	Prestations de services :			
705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00		0,00
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00
7065	Syndic de copropriété	0,00		0,00
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00
70671	Gestion des S.C.C.C.	0,00		0,00
70672	Gestion des prêts	0,00		0,00
7068	Autres prestations de services	0,00		0,00
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	104 550,00		9 300,00
Autres 708	Autres	240 580,81		208 573,62
71	Production stockée (ou déstockage)		290 600,48	3 009 125,53
7133	Immeubles en cours	(2 989 428,56)		3 009 125,53
7135	Immeubles achevés	3 280 029,04		0,00
72	Production immobilisée		1 152 390,98	1 129 836,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	48 418,89		46 188,91
721-722	Autres productions immobilisées	1 103 972,09		1 083 647,09
74	Subventions d'exploitation		103 212,53	193 390,36
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation diverses	76 921,86		166 406,40
744	Subventions pour travaux d'entretien	26 290,67		26 983,96
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 435 215,07	1 980 332,04
78157	Provisions pour gros entretien	1 202 999,99		395 000,00
78174	Dépréciations de créances	934 207,26		899 145,81
Autres 781	Autres reprises	298 007,82		686 186,23
791	Transferts de charges d'exploitation	568 712,16	568 712,16	628 099,75
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00		0,00
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	815 421,45	815 421,45	580 147,58
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS		262 913,85	99 167,23
761	De participations (2)		60,90	60,00
7611	Revenus des actions	60,90		60,00
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00		0,00
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	255 745,06	255 745,06	91 087,07
765-766-768	Autres (2)	7 107,89	7 107,89	7 960,16
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		13 520 835,69	12 193 567,28
771	Sur opérations de gestion	772 883,25	772 883,25	1 163 376,18
	Sur opérations en capital		10 359 730,67	10 908 552,86
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	7 288 872,00		8 403 600,03
777	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	2 139 752,50		2 168 225,48
778	Autres	931 106,17		336 727,35
787	Reprises sur dépréciations et provisions	2 388 221,77	2 388 221,77	121 638,24
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	90 938 512,18	90 938 512,18	87 703 155,60
			0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00	
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00	
	TOTAL GENERAL		90 938 512,18	87 703 155,60

Pour copie certifiée conforme
Blois, le 21 juin 2024
Le Directeur Général

*Pour copie certifiée conforme
Blois, le 21 juin 2024
Le Directeur Général*



3F Centre Val de Loire 
Groupe ActionLogement
7 rue Latham - CS 93310
41033 BLOIS Cedex
Tél. : 02 34 28 02 02

ANNEXE AUX COMPTES

Activité 2023

Sommaire

♦ Bilan	3 & 4
♦ Compte de résultat simplifié	5 & 6
♦ Annexe aux comptes	7
♦ Notes sur l'actif	17
♦ Notes sur le passif	26
♦ Notes sur le compte de résultat	34
♦ Notes complémentaires	45

Bilan au 31 décembre 2023

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023				Exercice 2022
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				168 223,80	173 236,79
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	254 255,00	86 031,20	168 223,80		173 236,79
203-205-206-207-2088-232-233	Autres (1)	29 616,01	29 616,01	0,00		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				623 666 908,69	592 333 610,24
2111	Terrains nus	130 335,87	0,00	130 335,87		94 873,77
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	101 153 051,67	0,00	101 153 051,67		93 573 525,19
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	769 543 989,12	288 970 891,43	480 573 097,69		454 856 351,18
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	52 511 964,26	17 296 015,71	35 215 948,55		36 765 866,59
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	5 399 826,91	2 502 356,73	2 897 470,18		2 900 862,70
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	3 598 823,08	154 506,05	3 444 317,03		3 803 846,27
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo corp.	1 064 264,78	811 577,08	252 687,70		338 254,54
221-222-223	Immeubles en location-vente, location, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				31 029 521,53	45 543 055,92
2312	Terrains	11 822 224,38	0,00	11 822 224,38		13 463 841,35
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	19 207 297,15	0,00	19 207 297,15		32 079 214,57
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				216 726,76	198 039,56
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
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	213 726,61	0,00	213 726,61		195 039,41
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	964 932 374,99	309 850 994,21	655 081 380,78	655 081 380,78	638 247 942,51
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				5 572 909,28	5 236 515,97
31	Terrains à aménager	786 928,45	0,00	786 928,45		792 428,45
33	Immeubles en cours	1 158 364,50	0,00	1 158 364,50		4 096 500,23
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	1 466 535,09	0,00	1 466 535,09		0,00
358	Temporairement loués	2 161 081,24	0,00	2 161 081,24		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	978 380,79	0,00	978 380,79	978 380,79	781 234,82
	CREANCES D'EXPLOITATION				20 480 035,52	17 629 666,49
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 477 881,29	343 429,03	6 134 452,26		5 715 154,37
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	8 213 519,37	8 213 519,37	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	1 791 538,24	0,00	1 791 538,24		850 173,77
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	523 972,37	0,00	523 972,37		595 267,98
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	12 030 072,65	0,00	12 030 072,65		10 469 070,37
	CREANCES DIVERSES (3)				677 569,56	2 936 474,85
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
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	659 179,90	0,00	659 179,90		2 924 561,33
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	18 389,66	0,00	18 389,66		11 913,52
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				19 554 769,03	10 917 365,65
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	15 567 676,32		15 567 676,32		5 614 728,80
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 986 873,95		3 986 873,95		5 302 498,09
53-54	Caisse et régies d'avance	218,76		218,76		138,76
486	Charges constatées d'avance	35 402,25		35 402,25	35 402,25	11 665,74
	ACTIF CIRCULANT (II)	55 856 014,83	8 556 948,40	47 299 066,43	47 299 066,43	37 512 923,52
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 020 788 389,82	318 407 942,61	702 380 447,21	702 380 447,21	675 760 866,03

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	5
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		184 748 177,70	162 121 107,88
101-104-105	Capital :		98 004 227,04	80 447 414,64
10133-1014	Capital (actions simples)	98 004 227,04		80 447 414,64
10134	Capital : actions d'attribution	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
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	8 044 741,46		7 854 742,27
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	39 550 000,00		38 350 000,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	39 146 024,80		35 464 766,27
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	6 578 450,16		3 116 633,55
10688	Reserves diverses	4 184,40		4 184,40
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	20 629,79	20 629,79	22 346,83
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	6 461,13		10 157,20
12	Résultat de l'exercice (a)	2 804 367,12	2 804 367,12	8 424 149,00
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 300 237,83		4 260 305,59
	Montant brut	Insc. au résultat		
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	58 561 450,64	58 561 450,64	56 641 007,23
	89 060 284,85	30 498 834,21		
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	246 135 625,26	246 135 625,26	224 208 610,34
15	PROVISIONS		7 910 690,71	8 748 267,79
151	Provisions pour risques	1 410 800,00		621 196,99
1572	Provisions pour gros entretien	1 876 999,67		2 232 333,00
153-158	Autres provisions pour charges	4 622 891,04		5 894 737,80
	PROVISIONS (II)	7 910 690,71	7 910 690,71	8 748 267,79
162	DETTES FINANCIERES (I)		428 976 188,96	411 131 270,07
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	20 684 072,29		20 975 656,90
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		396 856 406,10	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	384 039 136,61		369 133 775,03
1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	12 817 269,49		12 869 837,16
165	Dépôts et cautionnements reçus :		4 293 791,64	
1651	Dépôts de garantie des locataires	4 280 881,12		4 169 485,59
1654	Redevances (location-accession)	12 910,42		9 155,62
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
166-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		7 140 919,03	
1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	635 000,00		670 000,00
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	6 505 919,03		3 303 359,77
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		3 885 368,66	2 741 919,90
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	3 413 278,12		2 302 387,44
Autres 419	Autres	442 090,44		439 532,46
401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		8 870 378,27	11 046 866,13
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	5 088 479,77		5 838 512,66
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	125 020,53		857 719,07
	Dettes fiscales, sociales et autres	3 656 877,97		4 350 633,40
	DETTES DIVERSES		4 832 074,33	16 746 146,88
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	3 132 149,60		4 535 349,53
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
4563 (sociétés)	Autres dettes :			
454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		59 930,64
451-458	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	940 547,95		9 867 787,25
4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,01
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	759 376,78		1 262 078,45
4871-4878	Produits constatés d'avance		1 801 121,13	2 138 786,92
4872	Au titre de l'exploitation et autres	1 801 121,13		2 138 786,92
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	448 334 131,26	448 334 131,26	442 803 987,90
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	702 380 447,21	702 380 447,21	675 760 866,03
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes			
	(1) Dont à plus d'un an	417 885 255,40		392 438 610,83
	(1) Dont à moins d'un an	11 089 933,34		18 692 659,24

Compte de résultat au 31 décembre 2023

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023			Exercice 2022
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			69 824 463,12	70 557 522,16
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			26 401 014,38	28 713 530,57
60 (nets de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains		52 827,98	52 827,98	(290 690,32)
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		(47 327,98)	(47 327,98)	290 690,32
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		722 801,35	722 801,35	3 036 152,51
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	2 442,91	2 442,91	5 802,50
606	Achats non stockés de matières et fournitures	4 941 623,75	306 447,80	5 248 071,55	5 035 810,20
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 245 770,05	648 399,56	6 894 169,61	6 819 431,64
613	Locations		82 562,41	82 562,41	54 060,83
614	Charges locatives et de copropriétés		720,74	720,74	(661,54)
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	141 392,14	1 773 765,21	1 915 157,35	1 792 849,35
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	482 934,32	6 124 380,80	6 607 315,12	6 933 134,81
6156	Maintenance	0,00	10 954,66	10 954,66	11 425,55
6158	Autres travaux d'entretien	495,84	1 019,40	1 515,24	4 029,60
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	18,00	18,00	0,00
616	Primes d'assurances		711 798,25	711 798,25	556 159,17
621	Personnel extérieur à la société	0,00	24 260,52	24 260,52	24 434,86
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 174 462,44	1 174 462,44	1 402 576,71
623	Publicité, publications, relations publiques		401 502,98	401 502,98	306 951,14
625	Déplacements, missions et réceptions		255 377,68	255 377,68	220 291,79
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		326 916,00	326 916,00	484 065,00
6285	Redevances		1 544 630,18	1 544 630,18	1 581 431,14
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	470 837,39	470 837,39	445 585,31
63	Impôts, taxes et versements assimilés			10 526 376,05	9 810 971,10
631-633	Sur rémunérations	0,00	986 329,97	986 329,97	909 481,53
63512	Taxes foncières	52 201,13	7 582 080,16	7 634 281,29	7 167 825,34
Autres 635-637	Autres	1 794 207,07	111 557,72	1 905 764,79	1 733 664,23
64	Charges de personnel			9 847 859,56	9 389 688,03
641-6481	Salaires et traitements	1 030 872,82	5 818 896,03	6 849 768,85	6 676 530,92
645-647-6485	Charges sociales	548 045,17	2 450 045,54	2 998 090,71	2 713 157,11
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			22 110 258,00	21 652 682,42
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		20 309 385,64	20 309 385,64	19 739 184,88
Autres 6811	Autres immobilisations		338 171,23	338 171,23	305 193,09
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	184 855,75
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciation des créances		573 861,66	573 861,66	474 935,21
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		847 666,66	847 666,66	909 333,00
Autres 6815	Autres provisions		41 172,81	41 172,81	39 180,49
65 (sauf 655)	Autres charges			938 955,13	990 650,04
654	Pertes sur créances irrécouvrables		893 184,86	893 184,86	960 363,52
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	45 770,27	45 770,27	30 266,52
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
66	CHARGES FINANCIERES			10 712 839,36	5 568 452,24
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
661121	Charges d'intérêts (2) :				
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		10 653 927,81	10 653 927,81	5 565 487,42
661124	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
66114	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
667	Intérêts sur autres opérations		58 911,55	58 911,55	2 964,82
664-665-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			7 596 842,58	6 153 032,20
671	Sur opérations de gestion		380 573,65	380 573,65	445 999,67
675	Sur opérations en capital :			4 414 733,15	4 934 501,22
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 451 637,20	3 451 637,20	4 331 785,00
687	Autres		963 095,95	963 095,95	602 716,22
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 801 535,78	772 531,31
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		936 730,57	936 730,57	1 491,31
6875	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
	Dotations aux provisions		1 864 805,21	1 864 805,21	771 040,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00	0,00
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	15 237 542,29	72 896 602,77	88 134 145,06	82 279 006,60
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			2 804 367,12	5 424 149,00
	dont relevant du SIEG			1 300 237,63	
	dont ne relevant pas du SIEG			1 504 129,49	
	TOTAL GENERAL			90 938 512,18	87 703 155,60

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2023		Exercice 2022
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		77 154 762,64	75 410 481,09
70 (net de 709)	Produits des activités		71 789 209,97	67 889 549,83
7011	Ventes de terrains lotis	5 500,00		26 000,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	693 325,07		0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	14 562 854,65		14 311 628,50
702 / 704	Loyers :			
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 973 819,19		1 963 277,80
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	50 225 686,52		47 736 139,81
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	234 533,94		247 112,76
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	186 041,72		73 237,05
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	50 647,55		9 388,06
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	3 511 670,52		3 304 892,23
706	Prestations de services :			
705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00		0,00
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00
7065	Syndic de copropriété	0,00		0,00
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
70672	Gestion des prêts	0,00		0,00
7068	Autres prestations de services	0,00		0,00
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	104 550,00		9 300,00
Autres 708	Autres	240 580,81		208 573,62
71	Production stockée (ou déstockage)		290 600,48	3 009 125,53
7133	Immeubles en cours	(2 989 428,56)		3 009 125,53
7135	Immeubles achevés	3 280 029,04		0,00
72	Production immobilisée		1 152 390,98	1 129 836,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	48 418,89		46 188,91
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	1 103 972,09		1 083 647,09
74	Subventions d'exploitation		103 212,53	193 390,36
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation diverses	76 921,86		166 406,40
744	Subventions pour travaux d'entretien	26 290,67		26 983,96
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 435 215,07	1 980 332,04
78157	Provisions pour gros entretien	1 202 999,99		395 000,00
78174	Dépréciations de créances	934 207,26		899 145,81
Autres 781	Autres reprises	298 007,82		686 186,23
791	Transferts de charges d'exploitation	568 712,16	568 712,16	628 099,75
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00		0,00
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	815 421,45	815 421,45	580 147,58
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS		262 913,85	99 107,23
761	De participations (2)		60,90	60,00
7611	Revenus des actions	60,90		60,00
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00		0,00
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	255 745,06	255 745,06	91 087,07
765-766-768	Autres (2)	7 107,89	7 107,89	7 960,16
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		13 520 835,69	12 193 567,28
771	Sur opérations de gestion	772 883,25	772 883,25	1 163 376,18
775	Sur opérations en capital		10 359 730,67	10 908 552,86
777	Produits des cessions d'éléments d'actif	7 288 872,00		8 403 600,03
778	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	2 139 752,50		2 168 225,48
787	Autres	931 106,17		336 727,35
797	Reprises sur dépréciations et provisions	2 388 221,77	2 388 221,77	121 638,24
	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	90 938 512,18	90 938 512,18	87 703 155,60
			0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00	
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00	
	TOTAL GENERAL		90 938 512,18	87 703 155,60

1 – Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2023, dans le prolongement de l'exercice précédent, s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique particulier, avec à la fois la guerre en Ukraine, un coût de l'énergie qui reste important, une forte inflation et une restriction de l'accès au crédit pour les candidats à l'accession. Immobilière 3F qui a un recours important au levier de l'endettement pour accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements et la réhabilitation de son parc, a été fortement impactée, comme les autres sociétés du secteur, par la hausse du Livret A qui est passé de 1% au 1^{er} février 2022, 2% au 1^{er} août 2022 puis 3 % au 1^{er} février 2023.

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 2022.

Ce contexte défavorable a également eu un impact sur les mises en chantier de logements neufs et de réhabilitation ainsi que sur les livraisons, avec notamment des décalages d'opérations du fait d'appels 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.

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 1,29 % et le taux de recouvrement à 98,95 %.

Le patrimoine de 3F CVL compte près de 12 282 logements, 73 équivalents-logements foyers et 60 commerces à fin 2023.

Evènements postérieurs à la clôture

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

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 08 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

2.1 – Changement de méthodes comptables de l'exercice 2023

Aucun changement de méthodes comptables en 2023

2.2 – Evolutions comptables de l'exercice 2023

Aucune évolution comptable en 2023.

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.

Néanmoins concernant le projet Abyla, les frais de développement immobilisés seront amortis exceptionnellement sur 10 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 :

Pour les logements :

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.

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

- La durée d'amortissement du composant structure est réduite à 40 ans pour les acquisitions 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 immobilisables et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant.
- Ajouts de composants avec remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant et un traitement de sortie est effectué à partir des informations fournies par les responsables des travaux. Le montant des travaux correspondant aux remplacements, tel que donné par le responsable des travaux, est déflaté pour déterminer le montant de la sortie de composant. Cette valeur correspond aux coûts indiqués pour les travaux, déflatés en comparant l'indice INSEE (indice du 4ème trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4ème trimestre de l'année N-1 de l'année de mise en service comptable de l'opération d'origine. Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

COMPOSANT	Durées d'amortissement
Structure (*)	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Revêtement extérieur	15 ans
Etanchéité – Toiture Terrasse	15 ans
Ascenseur	15 ans
Electricité parties privatives	25 ans
Plomberie – Sanitaires Parties Privatives	25 ans
Sécurité et abords	15 ans
Aménagement des halls	15 ans

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

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

- présence de subventions sur l'opération concernée : la réception d'une notification de subvention ou le lancement de l'OS des travaux de démolition si celui-ci intervient avant (opération NPNRU)
- absence de subvention sur l'opération concernée : réception du PCDID avant la fin de l'exercice (patrimoine obsolète).

Cet amortissement exceptionnel linéaire vise à ramener la valeur nette comptable de la construction, nette de la valeur des subventions qui lui sont affectées, à zéro au 31 décembre précédant l'année prévue de l'OS de démolition (ou l'année de l'OS le cas échéant).

Dépréciation des immobilisations locatives

Conformément aux dispositions du PCG, un test pour perte de valeur est réalisé dès lors qu'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur.

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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 la vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;
- ou taux de recouvrement cumulé annuel à date du test (inférieur à 90 %).

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

- la valeur vénale est estimée à partir d'une comparaison avec le marché local (prix de ventes moyens aux locataires, valeurs vénales 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 30 ans).

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

Programmes voués à la démolition

Pour les opérations de démolition dans le cadre 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
Installation et aménagements intérieurs (Montants <10K€)	2 ans
intérieurs » (Montants >10 K€)	10 ans
Mobilier et matériel	
Imprimantes réseau	4 ans
Micro ordinateurs	4 ans
Serveurs départementaux	4 ans
Matériel et outillage	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de téléphonie fixe / vidéo	5 ans
Matériel de téléphonie mobile et tablette	3 ans
Aménagement informatiques	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

La valeur des logements libérés 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'apprécient par âge sur une moyenne de 4 ans. L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 décembre 2023 précédant la clôture, soit un taux de 3,17%.

Passage des tables de mortalité INSEE 18-20 à fin 2022 aux tables de mortalité INSEE 19-21 à fin 2023. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2021 et 2022.

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 2023, 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 1 300 237,63 €.

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 702 380 K€ au 31 décembre 2023, en augmentation de 26 620 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€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	-5
Immobilisations corporelles	16 820
Immobilisations financières	19
Stocks et créances	1 125
Disponibilités et portefeuille	8 637
Comptes de régularisation	24
Total	26 620

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Annexe II.Fiche 11

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
	TOTAL	1 103 972,09	48 418,89	0,00	1 152 390,98

(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.

La masse salariale immobilisée dans les frais de maîtrise d'ouvrage inclut les rémunérations des chefs de projets construction et des cadres techniques patrimoine ainsi que leurs assistantes et directeur. Un seuil de non-immobilisation de 1 K€ par opération est appliqué tant pour la promotion que pour l'amélioration.

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

10.1 - 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
	3	2	3
211 - Terrains			6 744,12
213/214 - Constructions			(56 268,12)
231 - Immobilisations corporelles en cours			364 300,68
31 - Terrains à aménager			0,00
33 - Immeubles en cours			40 530,61
35 - Immeubles achevés			(3 739,24)
		TOTAL	351 568,05

1.3 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 197 K€.

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (8)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus					3 000,15	3 000,15					
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					3 000,15	3 000,15	0,00	0,00		0,00	0,00

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN)
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations"
(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) Si l'écart 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 291 + 295

1.5 Dépréciation des immobilisations

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.22	Dotations 2023	Reprises 2023	Dépréciations 31.12.23
Total	185	0	185	0

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 provision sur ce programme ne se justifiant plus à fin 2023, cette dernière a été reprise.

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

Partie 4 Fiche 4.3

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandon de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	254 647,63	0,00	0,00	0,00	392,63	254 255,00
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	29 616,01	0,00	0,00	0,00	0,00	29 616,01
Total I	284 263,64	0,00	0,00	0,00	392,63	283 871,01
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	100 300,67	0,00	35 462,10	5 426,90	0,00	130 335,87
Terrains aménagés, loués, bâtis	93 568 098,29	25 400,00	8 246 742,89	0,00	687 189,51	101 153 051,67
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	93 668 398,96	25 400,00	8 282 204,99	5 426,90	687 189,51	101 283 387,54
Constructions						
Constructions localisées sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	41 928 862,91	0,00	5 460 764,22	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	5 851 749,03	0,00	1 832 446,33	
Constructions localisées sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A	731 322 289,17	0,00	47 780 612,84	0,00	7 293 210,55	771 809 691,46
Constructions localisées sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	348 481,62	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)			79 078,25	1 512,91	52 274,22	
Constructions localisées sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B	54 166 275,50		79 078,25	349 994,53	52 274,22	53 845 085,00
Bâtiments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C	5 291 776,64	0,00	239 050,16	0,00	130 999,89	5 399 826,91
Total III [A+B+C]	790 782 341,31	0,00	48 098 741,25	349 994,53	7 476 484,66	831 054 603,37
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	72 421,87	(10,28)	0,00	0,00	72 411,59
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	31 425,85	0,00	0,00	0,00	9 350,01	22 075,84
Matériel de bureau et matériel informatique	85 529,30	0,00	0,00	0,00	0,00	85 529,30
Mobilier	838 652,69	15 287,75	0,00	0,00	0,00	853 940,44
Diverses	30 307,61	0,00	0,00	0,00	0,00	30 307,61
Total V	985 915,45	15 287,75	0,00	0,00	9 350,01	991 853,19
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	13 463 841,35	6 657 831,09	0,00	8 299 448,06	0,00	11 822 224,38
Constructions et autres immobilisations corporelles						
- Construction et acquisition-amélioration	30 832 217,09	28 844 371,60	0,00	41 557 711,32	0,00	18 118 877,37
- Additions et remplacements de composants (1)	1 246 997,48	6 009 787,73	0,00	6 168 365,43	0,00	1 088 419,78
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII	45 543 055,92	41 511 990,42	0,00	56 025 524,81	0,00	31 029 521,53
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	931 052 133,51	41 552 687,89	56 380 946,24	56 380 946,24	8 173 024,18	964 431 777,22
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	3 000,15	0,00	0,00	0,00	0,00	3 000,15
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés (droit de créance)	9 881,12	0,00	0,00	0,00	0,00	9 881,12
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses...)	185 158,29	39 413,92	0,00	0,00	20 726,72	203 845,49
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	198 039,56	39 413,92	0,00	0,00	20 726,72	216 726,76
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	931 534 436,71	41 592 081,81	56 380 946,24	56 380 946,24	8 194 143,53	964 932 374,99

(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 acquisition 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.

1.6.2 Variations des amortissements

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	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)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	81 410,84	4 790,05	0,00	169,69	86 031,20
Autres postes d'immobilisations incorporelles	29 616,01	0,00	0,00	0,00	29 616,01
TOTAL I	111 026,85	4 790,05	0,00	169,69	115 647,21
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	273 761 617,81	19 013 613,36	936 730,57	4 659 672,61	289 052 289,13
Constructions locatives sur sol d'autrui	16 116 514,16	1 295 772,28	0,00	43 162,38	17 369 124,06
Bâtiments et installations administratifs	2 392 396,85	232 536,87	0,00	122 576,99	2 502 356,73
TOTAL III	292 270 528,82	20 541 922,51	936 730,57	4 825 411,98	308 923 769,92
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	67 158,28	1 228,00	0,00	0,00	68 386,28
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 198,47	0,00	0,00	0,00	3 198,47
Matériel de transport	31 425,85	0,00	0,00	9 350,01	22 075,84
Matériel de bureau et matériel informatique	79 235,92	5 137,68	0,00	0,00	84 373,60
Mobilier	516 542,30	89 642,19	0,00	0,00	606 184,49
Diverses	22 521,96	4 836,44	0,00	0,00	27 358,40
TOTAL V	652 924,50	99 616,31	0,00	9 350,01	743 190,80
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	293 101 638,45	20 647 556,87	936 730,57	4 834 931,68	309 850 994,21

(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.

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	169,69	0,00	169,69
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total I	0,00	0,00	169,69	0,00	169,69
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	2 871 023,82	1 675 496,72	113 152,07	4 659 672,61
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	43 162,38	0,00	43 162,38
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	122 576,99	0,00	122 576,99
Total III	0,00	2 871 023,82	1 841 236,09	113 152,07	4 825 411,98
Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	9 350,01	0,00	0,00	9 350,01
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	0,00	9 350,01	0,00	0,00	9 350,01
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	2 880 373,83	1 841 405,78	113 152,07	4 834 931,68

(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.

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 5,6 M€ au 31 décembre 2023 :

En K€	2023
Terrains à aménager	786,9
BLOIS Saint Georges (surface de 3ha 62a 68ca)	786,9
Immeubles en cours	1 158,3
AZAY-SUR-CHER (PSLA)	45,5
JOUE LES TOURS (Accession sociale)	14,4
CHECY (Salle polyvalente)	187,5
CHAMPHOL (PSLA)	416,0
Veretz (PSLA)	10,6
VINEUIL (PSLA)	62,7
CHARTRES (Accession)	252,4
LA CHAUSSEE ST VICTOR (Accession)	95,0
CONTRES Gal de Gaulle (Accession)	10,9
Divers	63,4
Immeubles achevés	3 627,6
BARJOUVILLE (PSLA)	347,6
CHECY Paix en Algérie (Accession)	200,5
LUI SANT L'ATPIK (PSLA)	3 079,5
Total	5 573 5 573

ANNEXE II. Tableau 12

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

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	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	58 281,73	154 535,23	212 816,96
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	58 281,73	154 535,23	212 816,96

Note 3. 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 2023	Net 2022
Soldes locataires exigibles	6 478	343	6 134	5 715
Soldes locataires douteux	8 214	8 214	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	1 792	0	1 792	850
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	16 483	8 557	7 926	6 565

Note 4. Subventions à recevoir

Le total des subventions s'élève à 12 030 K€, dont 1 918 K€ au titre des subventions d'exploitation.

Décomposition des subventions d'exploitation :

- 576 K€ PIV démolition
- 1 205 K€ NPNRU démolition
- 38 K€ ETAT démolition
- 60K€ ANRU Réhabilitation
- 39K€ Orléans Métropole Réhabilitation

Les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 0 K€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2023	2022
Clients autres activités	0	0
Personnel	236	18
TVA et Etat	288	505
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	0	0
Débiteurs divers	1 656	1 935
Créances sur cession d'immobilisations	0	1 855
Total	2 180	4 313

Le poste « débiteurs divers » intègre notamment les fournisseurs débiteurs pour un montant de 978 K€ (781 K€ en N-1), ainsi que des produits à recevoir pour 529 K€ (1 001 K€ en N-1).

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2023	2022
Livrets A	15 568	5 615
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	3 987	5 302
Total	19 555	10 917

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 7. Etat des créances

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU 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	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	6 790,08	6 790,08	0,00
275/276	Autres immobilisations financières	197 055,41	197 055,41	0,00
	TOTAL I	203 845,49	203 845,49	0,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	978 380,79	978 380,78	0,01
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	6 477 881,29	6 477 881,29	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	8 213 519,37	8 213 519,37	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	1 791 538,24	1 791 538,24	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	235 864,68	235 864,68	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
44	Etat et collectivités publiques :	12 318 180,34	4 413 759,01	7 904 421,33
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	12 318 180,34	4 413 759,01	7 904 421,33
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	677 569,56	677 569,56	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	18 389,66	18 389,66	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	659 179,90	659 179,90	0,00
	TOTAL II	30 692 934,27	22 788 512,93	7 904 421,34
486	Charges constatées d'avances	35 402,25	35 402,25	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	35 402,25	35 402,25	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	30 932 182,01	23 027 760,67	7 904 421,34

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	10 111 990,90
	subventions d'exploitation à recevoir	1 918 081,75
	TVA	284 107,13

Note 8. Dépréciations et Provisions

Partie 4 - Fiche 4.5

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRIS DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	542 800,00	330 200,00	62 200,00	810 800,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	1 848 833,24	13 083,36	0,00	(3) 1 861 916,60
Pour gros entretien	2 232 333,00	847 666,66	1 202 999,99	1 876 999,67
Pour charges sur opérations immobilières	1 161 685,38	9 144,09	0,00	1 170 829,47
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 962 616,17	1 553 550,57	2 326 021,77	(3) 2 190 144,97
TOTAL II	8 748 267,79	2 753 644,68	(2) 3 591 221,76	7 910 690,71
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	184 855,75	0,00	184 855,75	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	184 855,75	0,00	184 855,75	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	8 917 294,00	573 861,66	934 207,26	8 556 948,40
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	8 917 294,00	573 861,66	934 207,26	8 556 948,40
TOTAL VI (III + IV + V)	9 102 149,75	573 861,66	1 119 063,01	8 556 948,40
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	17 850 417,54	(1) 3 327 506,34	(1) 4 710 284,77	16 467 639,11

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 462 701,13	2 322 063,00
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	1 864 805,21	2 388 221,77
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		818 954,00
	de provisions non utilisées (*)		2 772 267,76
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 910 293,60

(*) 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)

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 35 K€.

Notes sur le passif

La variation du passif de 26 620 K€ se répartit en :

En K€	2023-2022
Capital et primes	17 557
Réserves et résultat	2 450
Sous total situation nette	20 007
Subventions	1 920
Total Capitaux propres	21 927
Provisions pour risques et charges	-838
Emprunts et ICNE	17 729
Banques créditrices	0
Autres dettes	-11 861
Total dettes	5 868
Comptes de régularisations	-338
Total Passif	26 620

Note 1. Capital

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 €. L'augmentation de capital a été constatée lors de du conseil d'administration du 13 avril 2023.

Le conseil d'administration du 28 juin 2023 a décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 6 999 995,76 €, portant celui-ci de 80 507 345,28 € à 87 507 341,04 € par émission de 620 567 actions nouvelles de 11,28 € de valeur nominale chacune.

Au vu du bulletin de souscription et du certificat de la banque en date du 10 octobre 2023, il a été constaté que les 620 567 actions nouvelles à émettre ont été souscrites et libérées par Immobilière 3F pour 6 999 995,76 €. Conformément à la réglementation des sociétés HLM, cette augmentation de capital a fait l'objet d'une approbation du préfet par courrier du 06 novembre 2023, et a été constatée définitivement lors du conseil d'administration du 08 décembre 2023.

L'assemblée générale du 11 octobre 2023 a décidé d'augmenter le capital social d'un montant de 10 496 886 €, par émission de 930 575 actions nouvelles de 11,28 € de valeur nominale chacune, à libérer par compensation. Au vu du bulletin de souscription et du certificat du dépositaire établi le 30 octobre 2023 par le cabinet Grant Thornton, commissaire aux comptes, il a été constaté que les 930 575 actions nouvelles à émettre, ont été souscrites et libérées par Immobilière 3F.

Conformément à la réglementation des sociétés HLM, cette augmentation de capital a fait l'objet d'une approbation du préfet par courrier en date du 23 novembre. Le capital est ainsi porté de 87 507 341,04 € à 98 004 227,04 €. Cette augmentation de capital sera constatée définitivement lors du conseil d'Administration du 9 avril 2024.

Note 2. Subventions

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

En K€	2023	2022
Subventions Etat et collectivités	47 709	46 283
Subventions 1%	8 672	8 137
Subventions autres	2 180	2 221
Total	58 561	56 641

en K€	Montant 31.12.22	Mouvements 2023	Montant 31.12.23
Subventions brutes	85 560	3 500	89 060
Reprises de subventions	28 919	1 580	30 499
Subventions nettes	56 641	1 920	58 561

Les mouvements 2023 des subventions brutes proviennent des nouvelles notifications pour 4 060 K€ minorées des sorties sur les cessions pour 471 K€ et des sorties de composants pour 89 K€.

Les mouvements de reprises 2023 sont constitués des reprises de subventions sur les programmes locatifs en service pour 2 140 K€. Les sorties suite aux cessions représentent 471 K€ et les sorties de composants amorties 89 K€.

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.22	224 209	143 762	80 447
Augmentations de capital	17 557		17 557
Affectation à la réserve légale	190	190	
Affectation à la réserve de prévoyance	1 200	1 200	
Affectation du résultat : report à nouveau	- 2		
Distribution de dividendes sur résultat 2022	- 354		
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	3 681	3 681	
Affectation du résultat 2022 hors dividendes	- 5 070	- 5 424	
Résultat 2023	2 804	2 804	
Variation des subventions nettes	1 920	1 920	
Capitaux propres au 31.12.23	246 135	148 134	98 004

Affectation du résultat de l'année précédente

Le résultat de l'exercice 2022 et report à nouveau ont été affectés comme suit :

Annexe II Fiche 2

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
- 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.

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Des dividendes ont été distribués sur 2023 au titre de l'exercice 2022 pour 0,05€ euro par action et 354 K€ au total :

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution	Résultat net
2022	2023	0,05	354 287,17	354 608,02	5 424 149,00
2021	2022	0,06	420 325,15	420 715,03	5 850 813,02
2020	2021	0,07	476 607,99	477 076,52	5 415 644,35

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

Note 4. Provisions pour risques et charges

Evolution des provisions

Ces provisions ont évolué ainsi en 2023 :

en K€	Montant 31.12.22	Dotations de l'exercice 2023	Reprises de l'exercice 2023	Montant 31.12.23
Gros Entretien	2 232	848	1 203	1 877
Provision pour gros entretien	2 232	848	1 203	1 877
Provision retraite	1 849	14		1 863
Medaille du travail	48		1	47
Indemnité précarité	0			0
Litige construction - Amiante	184			184
Provision travaux sur foyers	99	15		114
Provisions pour litiges	359	330	62	627
Rétrocession de voirie	271	30	9	292
Autres provisions et risques	78	600	78	600
Risques terrains	1 162	9		1 171
Programmes obsolètes (risques démolitions)	2 386	909	2 239	1 056
Divers	80			80
Provision pour risques et autres charges	6 516	1 907	2 389	6 034
Total	8 748	2 754	3 592	7 911

Provision pour gros entretien

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

en K€	Dotations 2023	Reprises 2023
provision au titre de 2023	-	1 203
provision au titre de 2024	-	-
provision au titre de 2025	245	-
provision au titre de 2026	602	-
	848	1203

La provision disponible au 31/12/2023 se trouve actualisée pour un montant de 1 877 K€ (pour mémoire N-1 pour un montant de 2 232 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 2 211 K€ à fin 2023.

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 31/12/2023 est de 348 K€.

La provision nette s'élève donc à 1 863 K€ (2 211 K€ - 348 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.

Une provision pour risques de 600 K€ a été constituée au sujet d'une opération VEFA du promoteur Francelot. Des dotations aux provisions pour litiges d'un montant total de 272 K€ pour traitement des fissures sur logements avant ventes ont été constituées.

Provisions travaux sur foyers

La provision de 114 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 pour coût de démolition d'un montant de 1 056 K€ se décompose de la façon suivante :

Programme	Montant 31.12.23
J353L - NEUNG SUR BEUVRON - 12 logements - Coût de démolition	119
J349L - SELLES SUR CHER 31 Logements Industrie - Coût de démolition	371
6201L - ORLEANS LA SOURCE - La Bolière 35 Lgts - Coût de démolition	419
J815L - HERBAULT 30 logements - Coût de démolition	17
J975L - BLOIS Dorgelès 12 logements - Coût de démolition	0
J792L - ONZAIN Maillardières 20 logts - Coût de démolition	87
J793L - ONZAIN Maillardières 10 logts - Coût de démolition	43

Ont été constatées sur 2023 :

Des reprises sur les provisions exceptionnelles sur démolition pour 2 239 K€ :

- BLOIS DORGELES : 230 K€ suite à démolition sur 2023,
- HERBAULT : 589 K€ suite à l'actualisation à la baisse du coût de démolition,
- NEUNG SUR BEUVRON 49 K€ : reprise des montants provisionnés à tort les années précédentes en provision pour coûts de démolition,
- SELLES SUR CHER : 895 K€ reprise des montants provisionnés à tort les années précédentes en provision pour coûts de démolition,
- ONZAIN (VEUZAIN) : 476 K€ suite à l'actualisation à la baisse du coût de démolition,

Des dotations sur les provisions pour risques et charges pour coûts de démolition pour 909 K€ :

- J353L - NEUNG SUR BEUVRON : 119K€
- J349L - SELLES SUR CHER : 371 K€
- 6201L - ORLEANS LA SOURCE : 419 K

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2023	2022
Participation à l'effort de construction	20 684	20 976
Banque des Territoires	384 039	369 134
CFF	992	1 092
Autres banques	11 825	11 777
Emprunts et dettes divers	635	670
Total	418 175	403 649

Les variations se décomposent comme suit :

- Réalisations d'emprunts 31 471 K€
- Remboursement 2023 - 15 637 K€
- Remboursements anticipés - 1 309 K€

Les capitaux restants dus, en augmentation de 14 526 K€ entre 2023 et 2022, se répartissent ainsi :

par nature :

Total	Locatif	Structure	Accession
418 175	417 077	748	350

et par type de taux :

en M€	2023	%
Fixe		0%
Révisable - indices Livret A ou LEP	377 013	90%
Révisable - indice inflation		0%
Révisable - autres indices	41 162	10%
Sous-total révisable	418 175	100%
Structuré		0%
Total	418 175	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2023	2022
Intérêts courus non échus hors IC	6 506	3 303
Intérêts compensateurs	-	-
Total Intérêts courus non échus	6 506	3 303

La forte augmentation (+3 203 K€) entre 2022 et 2023 des intérêts courus non échus est la conséquence de la hausse des taux du Livret A et de l'action du mécanisme de double révisabilité de nos emprunts CDC.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	3 855	2 742
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	8 346	11 232
Personnel	1 446	1 395
Sécurité sociale et org. sociaux	1 153	984
Etat et collectivités publiques	1 058	1 971
Sous-total dettes fiscales et sociales	3 657	4 351
Créditeurs divers	1 700	11 210
Total Autres dettes	17 558	29 534

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 854 K€ contre 1 759 K€ en N-1.

Les opérations avec le groupe pool prennent en compte l'avance sur compte courant dans le cadre du PIV copropriétés dégradées pour un montant de 819 K€.

Le poste « créditeurs divers » intègre notamment 745 K€ de charges à payer contre 1 173 K€ en N-1.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances se décomposent comme suit :

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE 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)	20 684 072,29	984 492,82	3 411 215,34	16 288 364,13	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	396 856 406,10	10 905 437,60	44 894 668,49	341 056 300,01	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 280 881,12	Non ventilable (3)		4 280 881,12	
1654	Redevances location - accession	12 910,42	12 910,42		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	635 000,00	33 421,05	140 350,88	461 228,07	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	6 505 919,03	6 505 919,03		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		428 975 188,96	18 442 180,92	48 446 234,71	362 086 773,33	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	8 345 649,90	8 345 649,90		0,00	
419	Clients créditeurs	3 855 368,56	3 855 368,56		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 445 892,70	1 445 892,70		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 152 828,21	1 152 828,21		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	1 058 157,06	1 058 157,06	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	1 058 157,06	1 058 157,06		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	940 566,46	940 566,46	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	940 547,95	940 547,95		0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	18,51	18,51		0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	759 358,27	759 358,27	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	759 358,27	759 358,27		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		17 557 821,16	17 557 821,16	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	1 801 121,13	1 561 121,13	240 000,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	1 801 121,13	1 561 121,13	240 000,00	0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		1 801 121,13	1 561 121,13	240 000,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		448 334 131,25	37 561 123,21	48 686 234,71	362 086 773,33	0,00
RENOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	31 492 480,01				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	16 951 341,25				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00				

(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

Note 9. Comptes de régularisation passif

en K€	2023	2022
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	1 801	2 139
Produits des ventes des lots en cours	0	0
Total	1 801	2 139

Les produits constatés d'avance d'un montant de 1 801 K€ représentent principalement des subventions au titre des démolitions et se décomposent comme suit :

- ALS : 480,0 K€ PIV Démolition
- NPNRU : 1 220,6 K€ Démolition
- NPNRU : 71,7 K€ Réhabilitation
- Orléans Métropole : 28,7 K€ Réhabilitation

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	111	566
Autres: EDF, CEE, ind. Sinistres	413	178
Fournisseurs et entrepreneurs		
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, collectivités locales	5	
Total	529	744

Les produits à recevoir intègrent principalement 399 K€ de ventes de CEE, 89 K€ de facturation supports médias et 20 K€ de refacturation TFPB et TOM sur les commerces.

Les charges à payer correspondent notamment à 190 K€ de dépenses en QPV, 178 K€ de factures à recevoir sur sinistres assurances, 32 K€ de litiges gestion locative.

Note 1. Ventes et achats stockés et variations de stocks

en K€	2023	2022
Ventes	699	26
Total ventes	699	26
Variation de stocks	291	3 009
Travaux stockés	-208	-291
Total stockés et variations de stocks	83	2 718
Transferts en immo	0	0
Résultat accession	781	2 744

Sur l'année 2023, la société a vendu un terrain sur la commune de Saint Denis en Val pour 5,5 K€ ainsi au 4 logements en Accession-Sociale sur la commune de CHECY pour 693,3 K€.

Au 31/12/2023, les stocks de programmes achevés intègrent :

- 2 logements PSLA - Barjouville (livraison en 2019),
- 21 logements PSLA - Luisant l'Atipik (livraison en 2023),
- 1 logement Accession Sociale – Checy Avenue de la paix (livraison en 2023).

Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En K€	2023	2022
Logements	55 522	53 018
RLS	- 3 250	- 3 247
Logements en PSLA	51	9
Garages, parkings et autres	2 817	2 693
Commerces	623	541
Foyers	186	73
Supplément de loyer	235	247
Total	56 182	53 334

L'augmentation des loyers logements et logements PSLA s'explique par la mise en service sur 2023 de 337 logements dont 21 PSLA et 5 logements en accession directe. Les produits locatifs progressent de 5,3% en raison des livraisons, de l'application de l'évolution de l'IRL au 1^{er} janvier de 3,5% et de la baisse de la vacance logements passée de 1,47% sur 2022 à 1,29% sur 2023 tout en étant minorés par les cessions (80) et les démolitions.

L'augmentation des loyers foyers s'explique quant à elle par le quittancement en année pleine de la résidence Jeunes du Lac livrée courant 2022.

Note 3. Récupération des charges locatives

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

La provision pour perte prend en compte les régularisations de charges pour la période de 2023 ainsi que les programmes restant à régulariser au titre des années précédentes.

La charge nette est estimée à 675 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€	2023	2022
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	185	168
Pool	105	9
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	55	41
Total	345	218

Les prestations de service et activités annexes comprennent principalement les produits des locations des antennes de téléphonie mobile pour 114 K€ ainsi que 22 K€ de location de bureaux au service clientèle I3F et 33 k€ d'honoraires ONV.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

en K€	2023	2022
Produits gestion courants	465	4
Produits quittancés	40	79
Transferts frais de ventes	381	445
Interêts immobilisables	48	46
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 104	1 084
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	103	193
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'inoccupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	188	183
Modulation HLM (ex mutualisation)	0	0
Cession de CEE	311	498
Divers	0	0
Total	2 640	2 531

Les intérêts immobilisés se positionnent à 48 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 1 104 K€.

Les subventions d'exploitation se décomposent principalement en 26 K€ sur travaux de gros entretien et 65 K€ d'aide aux employeurs d'apprentis.

Le poste cessions de certificats d'économie d'énergie s'élève à 311 K€.

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 188 K€,
- Les charges au titre des frais de vente des logements pour 381 K€.

10.2 - 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) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	188 186,12		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	380 526,04		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	380 526,04		
TOTAL	568 712,16	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

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

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

En K€	2023	2022
Fourn.électricité NR	75	68
Fourniture d'eau NR	30	23
Fourniture de gaz NR	29	21
Fournit.chaleur NR	- 12	- 9
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	39	36
Entret.petit équi.NR	108	84
Aut.mat.fournit.NR	9	6
Fournit.administrat.	28	28
Achats de fournitures et produits récupérables	4 942	4 778
Total	5 248	5 036

Les postes électricité-gaz enregistrent des hausses conséquentes liées à l'inflation.

Les dépenses récupérables se décomposent comme suit :

en K€	2023	2022
Electricité	877	800
Eau	3 606	3 458
Gaz	86	47
Chaleur	329	423
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	43	51
Total	4 942	4 778

Le poste chaleur est en diminution sur 2023 du fait du bouclier tarifaire.

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

Ces charges se ventilent comme suit pour la part non récupérable

En K€	2023	2022
Hygiène et sécurité	387	452
Espaces verts	27	24
Chauffage	50	50
Nettoyage	183	188
Gestion d'immeubles	10	2
Part NR divers travaux	- 8	- 3
Entretien réparations	1 774	1 673
Entretien divers	12	15
Sous Total part NR	2 434	2 402
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	6 388	6 225
Total	8 822	8 628

Les dépenses récupérables se décomposent comme suit :

en K€	2023	2022
Hygiène sécurité	268	260
Espaces verts	626	406
Chauffage	2 836	3 254
Nettoyage	1 257	1 100
Gestion d'immeuble	0	0
Ascenseurs	103	97
Récupération individuelle du contrat confort	10	9
Multiservice récupérable	1 085	934
Travaux récupérables individuellement	60	46
Divers	0	-1
Ent Rép cour	141	118
Total R	6 388	6 223

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

Note 8. Gros entretien

Ces charges se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Travaux de gros entretien	2 331	2 745
Etats des lieux	3 431	3 457
Garanties totales	845	731
Total	6 607	6 933

Les travaux de gros entretien diminuent de 326 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 287 K€.

Dans le cadre de l'adaptation de logements pour les PMR et les personnes âgées, la société a réalisé 206 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 3 425 K€ et sont l'égère diminution rapporté à 2022.

Enfin, la refacturation auprès des locataires représente 14 % des montants engagés contre 8,10% l'année précédente.

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en K€	2023	2022
Baux emphytéotiques	0	0
Prime d'assurance	712	556
Personnel intérimaire	24	24
Rémunération intermédiaires et honoraires	1 174	1 403
Publicité et communication	402	307
Frais de mission et déplacements	255	220
Redevances	1 545	1 581
Locations	83	54
Frais postaux	87	94
Cotisations CGLLS	327	484
Cotisations diverses	250	230
Divers	135	121
Total non récupérable	4 993	5 075

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	371 K€
- Rémunération gestion syndic	136 K€
- Multi-diag EDL	223 K€
- Frais annexes de vente HLM	287 K€
- Honoraires études techniques	111 K€
- Honoraires CAC	30 K€
- Honoraires avocats	26 K€

Le poste redevance intègre principalement les frais de refacturation entre sociétés qui s'élève à 1 504 K€ contre 1 543 K€ l'année précédente.

La cotisation CGLLS et ANCOLS représente un montant de 351 K€ (nette de modulation) contre 508 K€ en 2022.

La cotisation de base de la CGLLS représente 1 657 K€ (1 657 K€ en 2022). Les réductions prévues par l'article L.452-4 du CCH représentent 352 K€ (352 K€ en 2022) 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 2 387 K€ en 2023 (contre 2 447 K€ en 2022) d'où l'on retranche une réduction qui représente 3 204 K€ (contre 3 311 K€ en 2022). Le montant de la modulation exceptionnelle pour l'année 2022 étant de -817 K€ (contre -864 K€ en 2022), la cotisation après modulation se trouve ramenée à 285 K€ (contre 442 K€ en 2022).

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€	2023	2022
Récupération sur locataires	1 579	1 605
Frais de personnel NR	8 269	7 785
Frais de personnel	9 848	9 390

La masse salariale globale évolue de 4,9% contre 4,1% l'année précédente, mais les frais de personnel NR représentent une évolution de 6,2%.

Le personnel de proximité est en augmentation de 2 ETP soit 69,2 ETP au 31/12/2023. Le taux de récupération se situe à 52,45%.

Le personnel administratif est en augmentation à 102,5 ETP en fin d'année contre 96,5 ETP au 31/12/2022.

La masse salariale intègre des indemnités de fin de carrière ou pour licenciement pour un montant de 109 K€.

La provision constituée au titre de l'intéressement et abondement représente 584 K€ contre 657 K€ l'année précédente.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2023	2022
Taxes foncières	7 582	7 162
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	758	708
Taxe d'apprentissage	0	1
Versement transport	66	55
Part.formation prof. cont	133	118
Part.emp.effort const.	29	27
S. total sur salaires	986	909
Aut.impôts locaux NR	59	62
Taxes d'habitation	0	1
TVTS	5	6
Aut.imp.tax.autr.org	48	31
S. total autres taxes	112	100
Total Taxes NR	8 680	8 171
Taxes récupérables :	1 846	1 640
Total	10 526	9 811

Le poste Autres impôts et taxes est en augmentation de 12,6% par rapport à l'exercice 2022. En revanche la part NR évolue de 7,29%.

Les taxes foncières évoluent de 5,87.

Les nouvelles impositions représentent 74 K€ pour 84 logements.

Le patrimoine assujetti à la taxe foncière représente 71,1% soit 8 733 logements. La taxe moyenne au logement assujetti s'élève à 854 €.

L'abattement de 30% dans les QPV représente 783 K€. Le montant de la taxe foncière moyenne au logement assujetti hors abattement s'élève à 944 €.

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 / Débiteurs divers	574	934	- 360
Autres	41	298	- 257
Gros entretien	848	1 203	- 355
S/total	1 463	2 435	- 973

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues s'élève à 893 K€ dont 141 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 46 K€ intègre notamment la redevance de service numérique pour l'utilisation de « Intent Technologie » pour 11 K€ et 15 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€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	10 654	5 565
Intérêts compensateurs	0	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	59	3
Total	10 713	5 568

Les intérêts d'emprunts sont en hausse sensible rapporté à 2022 soit +92% (+5,1 M€) du fait du passage du Livret A au taux de 3% au 01er février 2023 et de la mobilisation des emprunts liés à la production neuve.

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

Résultat exceptionnel

En K€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif	4 516	4 355
Perte sur remplacement ou démolition	-464	-34
Amortissement exceptionnel	-937	-1
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	523	-649
Reprises de subventions	1 925	1 920
Éléments exceptionnels	360	451
Total résultat exceptionnel	5 924	6 041

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement les ventes aux locataires. En 2023, la société a réalisé 80 ventes de logements, dont 20 à l'Opérateur National de Vente, contre 92 l'année précédente. Ces cessions représentent une plus-value comptable nette des reprises de subventions correspondantes de 4 692 K€.

La société a procédé à la cession d'une cave et d'un véhicule. La VNC de la voirie rétrocédée à la ville de Contres s'élève à 180 K€. La marge nette des cessions sur autres actifs représente ainsi - 176 K€.

En K€	2023	2022
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	7 286	8 386
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-2 782	-4 270
Subventions reprises sur ventes aux locataires	189	227
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	4 692	4 343
Cessions d'actifs - autres	3	18
Valeur nette des actifs cédés - autres	-180	-6
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	-176	11
Marges sur cessions d'actifs	4 516	4 355

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompte comme suit :

En K€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants	-428	-34
VNC des immobilisations démolies	-36	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-464	-34

Dotations nettes aux amortissements exceptionnels

Une dotation de la VNC (valeur nette comptable) restante des programmes promis à la démolition de Neung sur Beuvron (12 logements) et de Selles sur Cher (31 logements) une dotation de la VNC (valeur nette comptable) a été effectuée.

En K€	2023	2022
Autres amortissements exceptionnels	-937	-1
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-937	-1

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Le montant des dotations nettes de -523 K€ porte principalement sur :

- une provision sur coût de démolition des programmes d'Orléans la Bolière 35 logements (419 K€), de Neung sur Beuvron 12 logements (119 K€) et de Selles sur Cher 31 logements (371 K€),
- une reprise sur coût de démolition pour un total de 2 238 :

- BLOIS DORGELES : 230 K€ suite à démolition sur 2023,
- HERBAULT : 589 K€ suite à l'actualisation à la baisse du coût de démolition,
- NEUNG SUR BEUVRON 49 K€ : reprise des montants provisionnés à tort les années précédentes en provision pour coûts de démolition,
- SELLES SUR CHER : 895 K€ reprise des montants provisionnés à tort les années précédentes en provision pour coûts de démolition,
- ONZAIN (VEUZAIN) : 476 K€ suite à l'actualisation à la baisse du coût de démolition,
- Une dotation aux provisions pour risques et charges exceptionnelles dont
 - Risque VEFA Francelot : 600K€ (Validé par les CAC),
 - Traitement des fissures sur logements avant ventes : 309 K€.

en K€	Dotation de l'exercice 2023	Reprise de l'exercice 2023	Mouvements nets
Contentieux personnel		17	-17
Contentieux locatif+ construction	916	46	870
Divers	40	87	-47
PCRC foyers			0
NPNRU / obsolète	909	2 238	-1 329
Total	1 865	2 388	-523
Prov dépréciation immeuble			0
Total	1 865	2 388	-523

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2023	2022
Plus value sur revente logements locataires		21
Divers produits exceptionnels	305	4
Dédits et pénalités	136	5
Dégrèvements d'impôts	637	1 158
Remboursements suite sinistres	488	243
Subv. pour démolitions	138	69
Produits exceptionnels	1 704	1 500
Dépenses sinistres	563	285
Charges sur ventes d'actifs	381	445
Frais de démolition	299	290
Abandons de projets	73	24
Autre charges exceptionnelles diverses	28	5
Charges exceptionnelles	1 344	1 049
Total Autres charges et produits exceptionnels	360	451

Les dégrèvements d'impôts d'un montant de 637 K€ se décomposent comme suit :

- Dégrèvements imposition à tort et autres : 46 K€,
- Dégrèvements d'impôts - Travaux Handicapés : 244 K€,
- Dégrèvements d'impôts - économie d'énergie : 311 K€,
- Dégrèvements d'impôts – vacance : 36 K€.

Les dépenses au titre des frais de démolition représentent 299 K€, dont :

- Coûts techniques sur démolition : - 296 K€ (Concerne : Herbault, Blois Dorgelès et Orléans La Bolière),

- Coûts sociaux sur démolition : - 3 K€

Parallèlement, des subventions ont été comptabilisées à hauteur de 152 K€ au titre de l'opération d'Orléans La Bolière, de 46 K€ pour Romorantin Favignolles et de 134 K€ pour Blois Dorgelès.

Annexe II.Fiche 13

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		380 573,65
Frais relatifs aux ventes HLM (2)	335 981,39	
Frais relatifs aux ventes HLM (Hors SIEG) (2)	44 544,65	
Pénalités de retard	47,61	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		2 998 157,32
- Cessions (2)		2 961 888,09
Cession de 50 logements à personnes physiques (2)	1 759 711,85	
Cession de 10 logements à personnes physiques (Hors SIEG) (2)	492 004,21	
Cession de 20 logements à l'Opérateur National de Vente (2)	530 600,47	
Retrocession voirie CONTRES CH. DE LA VARENNE	179 348,62	
Cession immobilisations incorporelles	222,94	
- Démolitions		36 269,23
VNC sortie sur démolitions	36 269,23	
- Sorties de composants et autres mise au rebut		453 479,88
VNC immobilisations corporelles	453 479,88	
678 - Autres (1) (2)		963 095,95
Dépenses couvertes par assurances	562 814,46	
Dépenses de relogement avant démolition	295 473,24	
Dépenses programmes en cours de démolition	3 476,00	
Abandons de projets	72 879,90	
Divers : montants non significatifs	28 452,35	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 801 535,78
Dotation aux amort. Ex pour démolition (Selles sur Cher J349L 872 K€ - Neung/Beuvron J353L 65 K€)	936 730,57	
Provision pour litiges	326 200,00	
Provision coût de démolition (Selles sur Cher J349L 372K€ - Neung/Beuvron J353L 119K€ - Orléans 6201L 419K€)	908 605,21	
Provisions diverses pour charges	30 000,00	
Provision pour risque sur immobilisation LS	600 000,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	7 596 842,58	7 596 842,58

(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)		772 883,25
Dégrèvements TFPB - Imposition à tort	46 257,00	
Dégrèvements TFPB - Sur travaux logements adaptés	243 956,00	
Dégrèvements TFPB - Sur travaux d'économie d'énergie	310 928,00	
Dégrèvements TFPB - Sur logements vacants (destinés à la démolition)	35 603,00	
Pénalités perçues	130 826,40	
Pénalités et frais de dossiers SLS	5 312,84	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		7 288 872,00
Cession de 50 logements à personnes physiques (2)	4 887 114,00	
Cession de 10 logements à personnes physiques (Hors SIEG) (2)	1 133 537,00	
Cession de 20 logements à l'Opérateur National de Vente (2)	1 265 120,00	
Cession véhicule	1 100,00	
Cession cave	2 000,00	
Cession voirie- CONTRES CH. DE LA VARENNE	1,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 139 752,50
Subventions d'investissement	1 924 999,32	
Subventions d'investissement au titre des ventes	188 773,81	
Subventions d'investissement sur remplacement composant	25 979,37	
778 - Autres (1)		931 106,17
Indemnités d'assurances	488 098,98	
Subvention ANRU - Démolition 6201L Orléans - Parmentier	137 948,53	
Subventions démolitions hors ANRU	298 797,32	
Nettoyage compte de tiers	3 977,94	
Divers : montants non significatifs	2 283,40	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 388 221,77
Reprises sur provisions exceptionnelles sur programmes destinés à la démolition	2 238 654,78	
Reprise sur provisions pour litiges	62 200,00	
Reprise sur provisions pour risques	78 396,99	
Reprise sur provisions pour charges	8 970,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	13 520 835,69	13 520 835,69

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 3,30% (3,59% en 2022) de l'ensemble des produits sur 2023.

Le patrimoine taxable est constitué de 367 logements dont 232 PLI.

Les loyers annexes et accessoires représentent environ 1,51% des produits totaux, ils sont inclus dans la franchise de 5% et bénéficie de l'exonération d'IS.

Le résultat fiscal du secteur exonéré 2023 de 3F CVL est de 2 018 K€. Le retraitements des plus-values des logements vendus en 2023 et qui entrent dans le secteur fiscalisé s'élève à 439 K€ et l'amortissement fiscal de l'écart de réévaluation à 247 K€.

L'exercice 2023 aboutit à un résultat fiscal bénéficiaire de 102 K€. Au 31/12/203, le déficit cumulé reportable est de 6 774 K€.

Note 1. Effectif

L'effectif présent au 31 décembre (CDI + CDD) représente 171,7 équivalents temps plein contre 162,4 à fin 2022.

Effectif fin d'année		
Catégories	2023	2022
Cadres	25,0	26,0
Employés, agents de maîtrise	77,5	70,1
Gardiens et employés d'immeubles	69,2	66,2
Ouvriers		
Total	171,7	162,4

Partie 4 - Fiche 4.9

3. EFFECTIFS

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	163	157
	Effectif à temps partiel . en nombre	2	12	14
	. en équivalent temps plein (c)	3	10	11
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	173	168
	Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (€)	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	173	168

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIÉTÉ (e)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	150	12	162
	- Fins de contrats au cours de l'année	- 12	- 3	- 15
	+ Contrats signés au cours de l'année	+ 20	+ 5	+ 25
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)		159	14	173

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	103		
Personnels d'immeubles :	66		
Personnels de maintenance :	3		
TOTAL (i)	173	0	0

(a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin des 12 derniers mois (ou, à défaut, des 4 derniers trimestres).

(b) Inclure les C.D.D. y compris les contrats aidés.

(c) Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(d) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements, ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par la société.

(e) En équivalent temps plein.

(f) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim).

(g) Egal au total 4 du tableau 3.1, (effectif au 31/12).

(h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 3.1 (au 31/12).

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 2023 comprennent :

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	4 295 199,29
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	35 044 132,70
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	787 201,00
TOTAL		40 126 532,99

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	65 561 380,22
80181	Reste à comptabiliser sur :	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80183	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80184	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80188	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	65 212 897,82
	Engagements divers	348 482,40
TOTAL		65 561 380,22

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	3 688 586,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	28 000,00
TOTAL		3 716 586,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

Les avals et cautions reçues correspondent aux cautions bancaires transmises par les entrepreneurs en remplacement de la retenue de garantie de 5% pour les marchés travaux.

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 35 044 M€.

Le reste à payer sur marchés signés reste important du fait de l'activité élevée de construction neuve et réhabilitation et s'élève à 6 213€ en 2023.

Les réservations sans fonds bloqués pour 3 689 K€ correspondent aux logements accession sociale sous contrat de réservation et aux logements PSLA sous acte définitif.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

Montant (en K€) des capitaux restants dus des emprunts garantis par des hypothèques. Hypothèques prises sur les actifs immobilisés

K€	encours au 31/12/2023
Montant Garanti par des hypothèques :	1 810,71
Montant Garanti par des promesses d'affectation hypothécaire :	0
Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire :	9 604,16

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 70,8 % 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 2 804 367,12 € pour l'année 2023, dont 1 300 237,63 relevant du SIEG. Le report à nouveau de début d'exercice s'élève à 20 629,79 € dont 6 461,13 € relevant du SIEG après affectation du résultat 2022.

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

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2
4. RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		20 629,79		6 461,13		14 168,66
12 - Résultat de l'exercice N-1		2 804 367,12		1 300 237,63		1 504 129,49
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				46,36%		53,64%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	140 218,36		64 857,82	46,25%	75 360,54	53,75%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	(2 358 403,04)		(2 358 403,04)	0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières	4 122 928,43		3 525 940,29		596 988,14	
10688 Réserves diverses	750 000,00		0,00		750 000,00	
457 - Dividendes	160 639,69		74 303,69	46,25%	86 336,00	53,75%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		9 613,47		0,00		9 613,47
TOTAUX	2 824 996,91	2 824 996,91	1 306 698,76	1 306 698,76	1 518 298,15	1 518 298,15

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués

- Réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG de 3 525 940,29€,
- Réserve sur cessions immobilières de 596 988,14€ (hors SIEG),
- Distribution de dividendes plafonnée relevant des activités SIEG de 74 303,69€,
- Distribution de dividendes plafonnée de 86 336,00€ (hors SIEG),

- Réserve légale de 140 218,36 €,
- Réserve de prévoyance de - 2 358 403,04 € afin de compléter la dotation au titre de la réserve sur cession d'actif SIEG,
- Réserves diverses de 0 € relevant des activités SIEG,
- Réserves diverses de 750 000,00 € (hors SIEG),
- Report à nouveau de 0 € relevant des activités SIEG,
- Report à nouveau de 9 613,48 € (hors SIEG).

Après affectation, la réserve de prévoyance de la société s'élèvera à 37 191 596,96 €

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

Compte tenu de résultat à la baisse des ESH, en lien avec l'augmentation du Livret A, Action Logement Immobilier a souhaité revoir la règle de calcul des dividendes avec un calcul sur le plafond réglementaire (taux du livret A + 1,5 point, soit 4,5 %, au 31 décembre 2023, du capital social) plafonné à hauteur de la somme de :

- 0,5 € par logement 2023 (source RALI ; logements et équivalents-logements) ;
- 0,5 % de l'autofinancement net 2023 (définition HLM classique) ;
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2023 (intégralité des comptes #7752 et #67522) ;
- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS (2022) harmonisée entre les sociétés sur le PIV (montant fourni par la DF ALI).

Le dividende revenant à chaque action existante au 31 décembre 2023 sera ainsi fixé à 0,01849

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 4,0%, le conseil n'a donc pas lieu de délibérer sur ce point.

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

4.2 Résultat autofi net

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	2 804 766,87	2 364 053,49	1 348 930,77	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	56 820,45	99 107,23	262 913,85	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	66 036 447,75	67 889 549,83	71 789 209,97	
d) Charges récupérées (comptes 703)	13 157 276,45	14 311 628,50	14 562 854,65	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	52 935 991,75	53 677 028,56	57 489 269,17	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	5,30%	4,40%	2,35%	4,02%

Note 10. Résultats financiers des 5 derniers exercices

2B - RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

ANNEXE II

Fiche n°2

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	65 423 126,04	65 622 895,92	66 036 447,75	67 889 549,83	71 789 209,97
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	20 064 936,85	22 460 441,32	23 975 944,55	23 579 166,97	20 752 971,56
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	4 237 521,18	5 497 816,35	5 850 813,02	5 424 149,00	2 804 367,12
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	153,00	156,00	160,00	153,00	167,68
Montant de la masse salariale de l'exercice	5 942 127,29	6 156 065,23	6 406 420,71	6 676 530,92	6 849 768,85
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 435 683,41	2 603 810,71	2 616 269,22	2 713 157,11	2 998 090,71

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

du 14 juin 2024

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

Le 14 juin 2024, à 9 h 30, Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société 3F Centre Val de Loire, au capital de 98 004 227,04 €, 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 23 mai 2024 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 les voix des actionnaires participant à distance à la réunion (Tours Métropole Val de Loire).

Monsieur Paul Seignolle, président du conseil d'administration, préside la séance.

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

Laurence Hureau est désignée comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que 16 actionnaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent 8 683 981 actions sur les 8 688 318 actions composant le capital social.

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

Monsieur Cyril Hervé, 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 :

- Un exemplaire du journal hebdomadaire régional agricole et rural « Horizons 41 » du vendredi 17 mai 2024 contenant l'avis de convocation de la présente assemblée,
- 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,
- Une copie de la lettre adressée à chaque représentant du comité social et économique,
- Le procès-verbal de tirage au sort des voix restantes,
- 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 2023 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 2023,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux administrateurs,
- Affectation du résultat de l'exercice 2023,
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du code de commerce : approbation de ces conventions,
- Examen des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice,
- Examen de la situation des mandats des commissaires aux comptes,

- 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 :	43 441 591
- Régions, départements, EPCI :	19 308 340
- Locataires :	9 652 721
- Autres actionnaires :	14 480 528

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 7 juin 2024, 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 19 308 340 voix réparties de la manière suivante entre les actionnaires :

- Communauté d'agglomération Agglopolys :	5 849 156
- Orléans Métropole :	5 756 562
- Conseil départemental de Loir et Cher :	3 568 818
- Chartres métropole :	1 800 103
- Conseil départemental du Loiret :	1 136 247
- Tours Métropole Val de Loire :	1 027 958
- Conseil départemental de l'Eure et Loir :	169 496

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 2023 à partir des principaux indicateurs d'activité de la société.

Thierry Sure, représentant Immobilière 3F, remercie le directeur général et les équipes de 3F Centre Val de Loire pour le travail accompli et les bons résultats de l'année 2023.

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.

Un incident technique est alors intervenu dans la salle de réunion de 3F Centre Val de Loire. La liaison en vidéoconférence avec l'actionnaire Tours Métropole Val de Loire, seul actionnaire présent en visioconférence, a été interrompue et n'a pu être rétablie malgré plusieurs tentatives. Il n'a pas été possible d'enregistrer les votes de Tours Métropole Val de Loire.

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 2023 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 2 804 367,12 € pour l'année 2023, dont 1 300 237,63 € 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 par 81 669 094 voix pour et 1 abstention (3 217 574 voix).

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 2 804 367,12 € et le report à nouveau de début d'exercice de 20 629,79 € de la façon suivante :

Affectation du résultat	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2023	Dont activités antérieures à 2022 et ne relevant pas du SIEG depuis 2022
Résultat 2023	2 804 367,12	1 300 237,63	1 504 129,49
Report à nouveau 2022	20 629,79	6 461,13	14 168,66
Affectation à proposer	2 824 996,91	1 306 698,76	1 518 298,15
Réserve sur cessions immobilières	4 122 928,43	3 525 940,29	596 988,14
Option de distribution	160 639,69	0,00	160 639,69
Réserve légale (10% du capital)	140 218,36	64 857,83	75 360,53
Réserve de prévoyance	-2 284 099,36	-2 284 099,36	0,00
réserve diverse	650 000,00	0,00	650 000,00
Report à nouveau	35 309,79	0,00	35 309,79

- Réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG de 3 525 940,29€,
- Réserve sur cessions immobilières de 596 988,14€ (hors SIEG),
- Distribution de dividendes plafonnée relevant des activités SIEG de 0 €,
- Distribution de dividendes plafonnée de 160 639,69€ (hors SIEG),
- Réserve légale de 140 218,36 €,
- Réserve de prévoyance de - 2 284 099,36 € afin de compléter la dotation au titre de la réserve sur cession d'actif SIEG,
- Réserves diverses de 0 € relevant des activités SIEG,
- Réserves diverses de 650 000,00 € (hors SIEG),
- Report à nouveau de 0 € relevant des activités SIEG,
- Report à nouveau de 35 309,79 € (hors SIEG).

Après affectation, la réserve de prévoyance de la société s'élèvera à 37 265 900,64 €.

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

Compte tenu de résultat à la baisse des ESH, en lien avec l'augmentation du Livret A, Action Logement Immobilier a souhaité revoir la règle de calcul des dividendes avec un calcul sur le plafond réglementaire (taux du livret A + 1,5 point, soit 4,5 %*, au 31 décembre 2023, du capital social) plafonné à hauteur de la somme de :

- 0,5 € par logement 2023 (source RALI ; logements et équivalents-logements) ;
- 0,5 % de l'autofinancement net 2023 (définition HLM classique) ;
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2023 (intégralité des comptes #7752 et #67522) ;
- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS (2022) harmonisée entre les sociétés sur le PIV (montant fourni par la DF ALI).

Le dividende revenant à chaque action existante au 31 décembre 2023 sera ainsi fixé à 0,01849 €.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 77 423 556 voix pour et 2 abstentions (6 435 148 voix).

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 8 décembre 2023, pour une durée de 1 an à compter du 1^{er} janvier 2024.

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.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 31 991 206 voix pour et 2 abstentions (6 435 148 voix).

Etant observé qu'Action Logement Immobilier et Immobilière 3F, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote et que leurs actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

QUATRIEME 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 :

- **Acquisition d'un contrat de VEFA auprès de Valloire Habitat** : conclue entre 3F Centre Val de Loire et Valloire Habitat pour 91 logements sis boulevard Kennedy à Luisant (28600) et autorisée par le conseil d'administration du 8 décembre 2023. Par cette convention, 3F Centre Val de Loire renforce son implantation à Luisant où elle détient déjà du patrimoine et accompagne la commune qui ne souhaite pas accueillir de nouvel opérateur sur son territoire.

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

Etant observé qu'Action Logement Immobilier, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

CINQUIEME 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, non préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée. Cependant, une information sur la signature de cette convention a été communiquée au conseil d'administration du 8 décembre 2023.

Il s'agit de la convention suivante :

- **Convention de partenariat** : conclue entre 3F Centre Val de Loire, Terres de Loire Habitat, Loir et Cher Logement et la SASP ADA BLOIS BASKET. Par cette convention, 3F Centre Val de Loire entend renforcer l'intégration des publics fragiles par le sport et notamment le basket dans le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) de Blois aux côtés des bailleurs sociaux Terres de Loire Habitat et Loir et Cher Logement. Cette convention a été signée en 2022 et porte sur les années 2023, 2024 et 2025.

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

Etant précisé que Paul Seignolle, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Etant précisé que Paul Seignolle détenant les pouvoirs du Conseil Département du Loiret, du Conseil Département de Loir et Cher, de Chantal Deschamps, de 3F Notre Logis, de 3F Seine et Marne, de Montalivet Immobilier et de Marie-Hélène Millet, n'a pas pris part au vote au titre de ces actionnaires.

SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir rappelé que les mandats des commissaires aux comptes sont arrivés à expiration, décide, conformément à l'article 18 des statuts, de nommer :

RSM, 26 rue Cambacérès, 75008 PARIS, en qualité de commissaire aux comptes titulaire.

pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2029.

Le commissaire aux compte sus-nommé n'a pas vérifié, au cours des deux derniers exercices, d'opérations d'apports ou de fusion de la société ou des sociétés que celle-ci contrôle au sens des I et II de l'article L.223-16 du code de commerce.

RSM étant une personne morale, en conformité avec l'article 18 des statuts de 3F Centre Val de Loire, il n'a pas été procédé à la nomination d'un commissaire aux comptes suppléant.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 77 423 556 voix pour et 2 abstentions (6 435 148 voix).

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'administratrice de **Valérie Dordoigne** 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Il est précisé que Valérie Dordoigne a déclaré par avance accepter les fonctions d'administratrice et n'être frappée d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Elle exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 80 641 130 voix pour et 1 abstention (3 217 574 voix).

HUITIEME 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 d'**Alain Lejeau** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de nommer en remplacement **Anne Chavigny** en qualité d'administratrice pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Il est précisé qu'Anne Chavigny a déclaré par avance accepter les fonctions d'administratrice et n'être frappée d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Elle exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 80 641 130 voix pour et 1 abstention (3 217 574 voix).

NEUVIEME 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 d'**Agglopolys** 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 80 641 130 voix pour et 1 abstention (3 217 574 voix).

DIXIEME 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 **Tours Métropole Val de Loire** 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 80 641 130 voix pour et une abstention.
(3 217 574 voix)

ONZIEME 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 du **Conseil Départemental de Loir et Cher** 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 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

DOUZIEME RESOLUTION

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

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

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président lève la séance à 9 h 40 .

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

Les scrutateurs

IMMOBILIERE 3F
Thierry SURE

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Olivier MARCHET

La secrétaire

Laurence HUREAU

Le Président

Paul SEIGNOLLE

Pour copie certifiée conforme
BLOIS, le 21 juin 2024
Le Directeur Général

3F Centre Val de Loire 
Groupe ActionLogement
7 rue Latham - CS 93310
41033 BLOIS Cedex
Tél. : 02 34 28 02 02

3F Centre Val de Loire

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Grant Thornton SAS

SAS d'Expertise Comptable et de

Commissariat aux Comptes

29 rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine

3F Centre Val de Loire

Société anonyme d'HLM au capital de 98 004 227,04 €

7 rue Latham

41000 Blois

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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.

Rapport sur le 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.

RESPONSABILITES 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.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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. 821-55 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.

Le 30 mai 2024 à Neuilly-Sur-Seine

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton SAS

Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande

Associé



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

*Pour copie certifiée conforme
BLOIS, le 21 juin 2024
Le Directeur Général*

3F Centre Val de Loire
Groupe ActionLogement
7 rue Latham - CS 93310
41033 BLOIS Cedex
Tél. : 02 34 28 02 02

3F Centre Val de Loire
Société anonyme d'HLM
au capital de 98 004 227,04 €
7 rue Latham
41000 BLOIS

Assemblée Générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023

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 2023

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 2024. Cette convention fait suite à la précédente convention autorisée par le Conseil d'administration du 8 décembre 2022.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2023, 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.

Conventions avec la SASP ADA Blois Basket**Personne concernée :**

M. Paul Seignolle, Président 3FCVL et Président de la SASP ADA Blois Basket

2. Convention de partenariat avec la SASP ADA Blois Basket**Date d'autorisation :**

Conseil d'Administration du 8 décembre 2023

Nature et objet :

Cette convention a pour objet la contractualisation d'un partenariat entre 3F Centre Val de Loire, Terres de Loire Habitat, Loir & Cher Logement avec la SASP ADA Blois Basket.

Les bailleurs sociaux 3F Centre Val de Loire, Terres de Loire Habitat et Loir & Cher Logement ont souhaité pérenniser leur relation avec l'ADA Blois Basket afin de favoriser l'intégration des publics fragiles par le sport et notamment le basket dans le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) de Blois.

La convention est conclue pour une durée de trois ans et porte sur les années 2023, 2024 et 2025.

La contribution financière annuelle est fixée à 10 000 € par bailleur et par saison.

Modalités :

Au titre de l'exercice 2023, votre société a comptabilisé en charges un montant de 10 000 euros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Cette convention est établie sur la base des conventions d'utilisation de dégrèvement sur la TFPB, adossée au Contrat de Ville.

Conventions avec Valloire Habitat**Personne concernée :**

Action Logement Immobilier, administrateur

3. Acquisition auprès de Valloire Habitat d'un patrimoine de 91 logements, Boulevard Kennedy, à Luisant (28600)**Date d'autorisation :**

Conseil d'administration du 8 décembre 2023

Nature et objet :

Valloire Habitat, filiale d'Action Logement Immobilier, a acquis en VEFA auprès de Bouygues Immobilier, en septembre 2022, un programme de 91 logements (42 locatifs sociaux et 49 locatifs intermédiaires) à Luisant dans le quartier Gutenberg où 3F Centre Val de Loire a livré une centaine de logements ces trois dernières années.

Après le démarrage du chantier, la Ville, soutenue par les services de l'Etat, a fait connaître son souhait de ne pas accueillir de nouvel opérateur sur son territoire. Dans ces circonstances, Valloire Habitat s'est rapprochée de 3F CVL pour lui céder ce programme.

La livraison du programme est prévue au 4ème trimestre 2024 pour les 66 logements LLI et PLS et au 1er trimestre 2025 pour les 25 logements PLUS et PLAI.

Modalités :

Le contrat de VEFA, entre Bouygues Immobilier et Valloire Habitat, a été signé le 9 septembre 2022, sur la base de 2 050 € HT/m² SHAB pour les 42 logements locatifs sociaux (soit un prix total 5 137 300 € HT pour environ 2 506 m² SHAB) et de 2 350 € HT/m² SHAB pour les logements locatifs intermédiaires (soit un prix total 6 063 000 € HT pour environ 2 580 m² SHAB).

L'acquisition du contrat VEFA auprès de Valloire Habitat se fera sur ces mêmes bases de prix. Il consistera pour 3F Centre Val de Loire, au moyen d'un acte tripartite (Bouygues Immobilier / Valloire Habitat / 3FCVL), d'acquérir les droits déjà acquis par Valloire Habitat dans le cadre de la VEFA, de procéder au remboursement des appels de fonds déjà versés et de s'engager à poursuivre le paiement des échéances restant dues au fur et à mesure de leur exigibilité.

Par ailleurs, cette acquisition, s'accompagnera de la signature d'une convention spéciale prévoyant la participation, à hauteur de 220 000 € maximum, de 3F Centre Val de Loire au remboursement des frais (conduite d'opération, frais financiers, honoraires divers) engagés par Valloire Habitat dans la mise en œuvre de cette opération de VEFA. Le montage financier de cette acquisition du contrat de VEFA intègre cette participation. Il prévoit également la reprise des subventions d'Action Logement Services, de l'agrément de l'Etat pour la partie LLS et des financements associés.

Au titre de l'exercice 2023, cette convention n'a pas eu de conséquence financière.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société :

Le but de cette convention est de conforter la présence du Groupe 3F sur cette commune.

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

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 2023, votre société a comptabilisé en charges un montant de 1 503 995 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.

2. 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 2023, la société a comptabilisé un produit de 71 732,20 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.

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

Immobilière 3F, administrateur

3. 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 2023, 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

4. 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 Détreesses) 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 2023, 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 efficacité dans le pilotage du projet global.

Convention avec Action Logement Immobilier**Personne concernée :**

Action Logement Immobilier, administrateur

5. 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 2023, 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.

Conventions avec la Banque des Territoires**Personnes concernées :**

Immobilière 3F et Action Logement Immobilier, administrateurs

6. 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 30 mai 2024

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



Christian Bande
Associé