

Bordereau attestant l'exactitude des informations - MARSEILLE - 1303 - Documents comptables
(B-S) - Dépôt le 08/08/2023 - 12296 - 2013 B 00869 - 415 750 868 - 3F SUD société anonyme
d'habitations à loyer modéré

1

BILAN - ACTIF

DGFIP N° 2050 2023

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		SA 3F SUD		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois*		12	
Adresse de l'entreprise		72 avenue de TOULON 13006 MARSEILLE		Durée de l'exercice précédent*		12	
Numéro SIRET*		4 1 5 7 5 0 8 6 8 0 0 1 7 6		Néant		☐	
				Exercice N clos le,		31/12/2022	
		Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3	
Capital souscrit non appelé (I)		AA					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	41 843	AC		41 843
		Frais de développement *	CX		CQ		
		Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG		
		Fonds commercial (1)	AH		AI		
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	6 201 286	AK	1 618 758	4 582 528
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	180 454 288	AO	1 485 578	178 968 710
		Constructions	AP	995 168 564	AQ	250 258 731	744 909 833
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	9 978	AS	9 978	
		Autres immobilisations corporelles	AT	3 320 402	AU	2 393 231	927 171
		Immobilisations en cours	AV	161 963 915	AW	11 475	161 952 439
		Avances et acomptes	AX		AY		
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
		Autres participations	CU	85	CV		85
		Créances rattachées à des participations	BB	836	BC		836
		Autres titres immobilisés	BD	195 333	BE	3 501	191 832
		Prêts	BF	93 092	BG		93 092
		Autres immobilisations financières*	BH	650 354	BI		650 354
TOTAL (II)		BJ	1 348 099 982	BK	255 781 254	1 092 318 727	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
		En cours de production de biens	BN	14 541 393	BO		14 541 393
		En cours de production de services	BP		BQ		
		Produits intermédiaires et finis	BR	1 390 791	BS		1 390 791
		Marchandises	BT		BU		
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	350 952	BW		350 952
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	19 212 707	BY	5 466 529	13 746 178
		Autres créances (3)	BZ	48 411 779	CA	179 932	48 231 846
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD		CE		
Comptes de régularisation	Disponibilités	CF	6 861 383	CG		6 861 383	
	Charges constatées d'avance (3)*	CH	152 685	CI		152 685	
	TOTAL (III)	CJ	90 921 692	CK	5 646 461	85 275 231	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW					
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecart de conversion actif* (VI)	CN					
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	1 439 021 675	1A	261 427 716	1 177 593 959	
Renvois : (1) Dont droit au bail : (2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes		CP		(3) Part à plus d'un an	CR	36 301 890	
Clause de réserve de propriété : * Immobilisations :		Stocks :		Créances :			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise SA 3F SUD

Néant ☐ *

		Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 93 300 000 ...)	DA	93 300 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	5 761 634
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC	112 777
	Réserve légale (3)	DD	3 394 431
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	15 856 112
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG	25 306 719
	Report à nouveau	DH	1 796 536
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	107 112
	Subventions d'investissement	DJ	113 200 988
	Provisions réglementées *	DK	
	TOTAL (I)	DL	258 836 313
		DM	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DN	
	Avances conditionnées	DO	
Provisions pour risques et charges	TOTAL (II)	DP	591 168
	Provisions pour risques	DQ	2 840 275
	Provisions pour charges	DR	3 431 444
DETTES (4)	TOTAL (III)	DS	
	Emprunts obligataires convertibles	DT	
	Autres emprunts obligataires	DU	778 895 605
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DV	86 396 780
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DW	4 679 245
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DX	5 281 523
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DY	11 962 562
	Dettes fiscales et sociales	DZ	10 722 330
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	EA	7 390 358
	Autres dettes	EB	9 997 796
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EC	915 326 201
	TOTAL (IV)	ED	
	Ecarts de conversion passif* (V)	EE	1 177 593 959
RENVIS	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EB	
	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	IC	
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959)	ID	
	{ Ecart de réévaluation libre	IE	
	{ Réserve de réévaluation (1976)	EF	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EG	73 974 553
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EH	
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

3

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

DGFIP N° 2052 2023

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SA 3F SUD				Exercice N		Néant ☐ *	
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC	
	Production vendue { biens * services *	FD	7 703 223	FE		FF	7 703 223
		FG	66 333 396	FH		FI	66 333 396
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	74 036 620	FK		FL	74 036 620
	Production stockée*					FM	(1 255 348)
	Production immobilisée*					FN	3 085 017
	Subventions d'exploitation					FO	153 633
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	3 383 056
	Autres produits (I) (11)					FQ	497 054
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS	
	Variation de stock (marchandises)*					FT	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	30 183 478
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	7 354 122
	Salaires et traitements*					FY	7 230 475
	Charges sociales (10)					FZ	2 867 575
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* - dotations aux provisions*	CS 40089			GA	25 178 050
			13253 MARSEILLE Cedex 06			GB	428
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*	Siret 41575086800176			GC	1 328 034
	Pour risques et charges : dotations aux provisions				GD	293 959	
	Autres charges (12)				GE	993 606	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	4 470 303
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*					GH	
	Perte supportée ou bénéfice transféré*					GI	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	151 801
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM	1
	Différences positives de change					GN	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO	
Total des produits financiers (V)						GP	151 803
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	10 816 509
	Différences négatives de change					GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT	
Total des charges financières (VI)						GU	10 816 509
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(10 664 706)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(6 194 403)

Cegid Group

(RENVIOIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise SA 3F SUD

Néant ☐ *

		Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	550 877
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	29 648 205
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	351 026
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	30 550 109
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	1 063 933
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	22 350 035
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG	834 624
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	24 248 593
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	6 301 515
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	110 601 947
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	110 494 834
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	107 112
RENOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HY	
	(3) Dont { - Crédit-bail mobilier * - Crédit-bail immobilier	IG	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HP	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	HQ	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IH	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)	IJ	
	(6ter) Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	IK	
	Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquiés D)	HX	
	(9) Dont transferts de charges	RC	
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	RD	
	(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5	A1	892 353
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A2	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A3	
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 obligatoires A9	A4	20 494
	Dont cotisations facultatives Madelin A7		
	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8		
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :	Exercice N	
	Voir état annexe	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
	(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N	
	Charges antérieures	Produits antérieurs	



3F SUD

Siège social : 72, Avenue de Toulon – 13 006 Marseille
Société anonyme au capital de 93 300 000 euros

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2022



RSM

RSM Paris

26, rue Cambacérés

75 008 Paris

France

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

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

3F SUD

Siège social : 72, Avenue de Toulon – 13006 Marseille

Société anonyme au capital de 93 300 000 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 3 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales de l'annexe des comptes concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 de la DHUP.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans la note 3.3.1 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société décrites dans la note 3.3.1 de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

Provision pour dépréciation des créances locataires

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

Provision pour gros entretien

La note « Provision pour gros entretien » au point 3.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour indemnités de départ à la retraite

La note « Provision pour indemnités de départ à la retraite » au point 3.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 7 juin 2023

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Signé électroniquement le 07/06/2023 par
Hélène Kermorgant

Hélène KERMORGANT

Associée



Annexe aux comptes 2022 3F SUD

1 Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par les événements suivants :

Notre patrimoine locatif est passé de 10 163 lots dont 9 881 logements, 240 équivalents logements et 42 locaux commerciaux au 31/12/2021 à 10 602 lots dont 10 561 logements, 50 équivalents logements et 41 locaux commerciaux au 31/12/2022. Nous gérons également 101 logements pour le compte de l'ONV.

Les capitaux propres de 3F SUD ont été consolidés par une augmentation de capital d'un total de 12 M€ souscrite par ses actionnaires, en particulier Immobilière 3F.

Nous avons réalisé 8 ventes en accession à la propriété, 40 ventes à l'occupant et procédé à des cessions de patrimoine en bloc :

- à 3F Résidences pour 2 foyers représentant 190 équivalents logements
- à l'ONV pour 2 ensembles immobiliers représentant 33 logements.

Nous avons également constaté 30 levées d'option sur 2 programmes

2 Evénements postérieurs à la clôture

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

3 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux

comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ,

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

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

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

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

3.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2022

Pas de changement de méthodes comptables sur l'exercice 2022.

3.2 Evolutions comptables de l'exercice 2022

Pas d'évolution comptable sur l'exercice 2022.

3.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives :

Coûts intégrés au prix de revient

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations.

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

- Pour les immeubles livrés jusqu'au 31 Décembre 2012 hors patrimoine repris de LOGEO Méditerranée et NEOLIA en 2019, la décomposition du prix de revient se faisait sur 5 composants. Pour tous les immeubles livrés à compter de 2013, la décomposition se fait sur 8 composants.

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Jusqu'au 31/12/2018, un composant ravalement avec amélioration pour les immeubles repris de Logéo Méditerranée était identifié.

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.

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

Les dépenses d'amélioration ou de réhabilitation intervenant en cours de vie des immeubles, sont

distinguées entre charges et immobilisations en fonction de leur nature.

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

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

cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

Il n'est pratiqué de sortie du composant « Structure » que lorsque la nature des travaux implique effectivement la modification ou la suppression d'une partie de la structure même de l'immeuble. En cas de travaux sur les postes « Sécurité et abords » et « Aménagement de halls » pour lesquels les composants n'ont pas été créés à la livraison du bien, il n'est pas constaté de sortie de quote-part de composant « Structure ».

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

Un test pour perte de valeur des programmes à indicateurs de gestion dégradés est réalisé sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs à l'exclusion des programmes entrés en service depuis moins de cinq ans. Le test concerne les programmes présentant un des deux indices de perte de valeur suivant :

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;

- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90 %).

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

- la valeur vénale peut être estimée selon deux méthodes par capitalisation des loyers (taux de

de 7 % en Ile-de-France et 8 % en Régions) et/ou par comparaison (prix de ventes moyens aux locataires des dernières années, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme :

- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 15 ans). Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'usage et à la valeur vénale, les facteurs conduisant ces programmes à être identifiés sont analysés. Ainsi, en fonction des situations individuelles des programmes, il est décidé ou non de constater une dépréciation pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs.

Programmes voués à la démolition

Pour les opérations de démolition dans le cadre du patrimoine obsolète, le traitement suivant peut être réalisé :

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

Agencements, installations	Durées d'amortissement
Installation et aménagements intérieurs	5 à 10 ans
Matériel et outillage	Durées d'amortissement
Matériel de transport	3 à 5 ans
Matériel de téléphonie / vidéo	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	3 à 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 suite à l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restant dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état.

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;
- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées en totalité. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

Les autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires

impayés) sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03.

En pratique, le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué 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 effectuée en 2022 :

Dépréciation des créances locataires

Nature de créances locataires	Taux 2022	Taux 2021
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	2%	2%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	14%	13%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	34%	34%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

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

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux de l'étude nationale 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.

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre, et en comptabilisant ces montants agrégés par programme à l'exception des programmes fiscaux à l'IS, pour lesquels le stock de provisions de l'année précédente est totalement repris et la provision de l'année constatée pour sa totalité.

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

3.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

Les subventions sont reprises sur la durée du 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 30 000 euros sont retenus.

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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 probabilitisée 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, comme en 2021, à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2022 précédant la clôture, soit un taux de 3,68% en 2022 contre 0,89% en 2021.

Les tables de mortalité INSEE 2018-2020 ont été appliquées en 2022 remplaçant les tables de mortalité INSEE 17-19 appliquées en 2021.

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

Intérêts compensateurs

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

3.3.3 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.

Dégrèvements de taxe foncière

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

3.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

L'application de l'instruction fiscale publiée le 25 janvier 2006 a conduit à définir comme relevant du champ de taxation à l'IS un ensemble de programmes locatifs ne présentant pas le double plafond réglementaire de loyers et de ressources.

Les produits annexes et accessoires à ces programmes sont également exonérés dès lors qu'ils n'excèdent pas 5% des produits totaux de la société.

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

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

Compte tenu de l'évolution des valeurs de marché et de l'ancienneté moyenne importante du patrimoine fiscalisé, cette évaluation était sensiblement plus élevée que les valeurs nettes

comptables des biens concernés au 31 décembre 2005 et au 31 Décembre 2019.

L'écart de réévaluation entre ces deux valeurs est fiscalement amortissable sur la durée résiduelle du composant « Structure » de chaque programme.

SIEG/HORS SIEG

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction

(conformément au Règlement ANC 2021-08 appliqué pour la première fois en 2021).

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

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par 3F Sud 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 certains 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 54 176,77€.

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

Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont mentionnées en annexe si elles présentent une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions normales de marché selon les critères rappelés ci-dessous.

Le caractère significatif doit s'apprécier en fonction du montant et/ou de la nature de la transaction.

Les conditions peuvent être considérées comme « normales » lorsqu'elles sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions en usage dans les sociétés du même secteur

4 Note sur l'actif

Le total du bilan actif varie de 79,1 M€ au 31 décembre 2022.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En M€	2022-2021
Immobilisations incorporelles	0,4
Immobilisations corporelles	75,8
Immobilisations financières	-2,4
Stocks et créances	7,4
Disponibilités et portefeuille	-1,2
Comptes de régularisation	-0,9
Total	79,1

Note 1. Immobilisations incorporelles

Non significatif

Note 2. Immobilisations corporelles

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

Eléments intégrés au prix de revient

En M€	2022	2021
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	2 203	2 077
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	171	188
Intérêts d'emprunts en période de chantier	882	682
Total	3 256	2 927

La masse salariale immobilisée inclut à hauteur de 100% les membres de la Direction du Développement et de la Maîtrise d'ouvrage hors service financement, ainsi qu'à hauteur de 30% les cadres techniques et le directeur de la Direction du Patrimoine et des Ventes.

Note 3. Immobilisations Financières

Les mouvements intervenus en 2022 pour un total de -2 448 K€ se détaillent de la manière suivante :

- - 644 K€ de Garantie autonome à première demande auprès du Crédit Coopératif pour une opération immobilière située à Nice restituée en Juin 2022
- - 946 K€ de levée de nantissement sur le DAT Crédit Agricole intervenue en mai 2022
- - 937 K€ de cession d'actions MFP intervenue en décembre 2022
- + 79 K€ de dépôts divers

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

Immobilisations	En M€	Valeur brute 31.12.21	Acquisition et apports	Autres et poste (-)	Cessions, démol. rempl.	Valeur brute 31.12.22
Baux		5,1	1,3	-	1,3	5,1
Autres		0,8	0,8	0,1	-	1,1
Immo. incorp.		6,7	1,8	0,1	1,5	6,2
Terrains		162,7	18,3	-	0,5	180,4
Immeubles de rapport		910,8	107,8	-	26,2	992,4
Immo. corp.		1 073,6	128,1	-	28,7	1 173,0
Terrains		112,4	84,4	85,2	1,1	119,6
Immeubles de rapport		87,8	31,4	87,4	0,1	91,4
Acquis terrains		0,2	-	0,2	-	-
Immo. corporelles en cours		178,1	116,8	122,7	1,2	162,0
Participations, parts sociales et ordres		3,1	-	-	1,9	0,2
Frais accidents et autres prêts divers		1,3	0,1	-	0,8	0,7
Immo. fin.		3,4	0,1	-	2,5	0,8
Total		1 251,7	249,3	122,8	26,7	1 348,0

Tableau de variation des amortissements

Amortissements	En M€	Cumul amort. 31.12.21	Dotations mode linéaire	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.22
Baux		1,1	0,2	-	0,1	1,3
Autres		0,3	0,0	-	-	0,4
Immo. incorp.		1,5	0,2	-	0,1	1,8
Terrains		-	-	-	-	-
Immeubles de rapport		226,2	24,6	-	3,8	247,1
Dont exceptionnel		2	0	-	0	2
Autres immobilisations corporelles		228,2	25,0	-	3,7	249,5
Immo. corp.		229,7	25,2	-	3,7	251,1

Tableau de variation des dépréciations des immobilisations

Dépréciations	En M€	Dépréciation 31.12.21	Dotations 2022	Reprises 2022	Dépréciation 31.12.22
Terrains nus		1,5	0,0	0,0	1,5
Immobilisation corp.		2,6	0,8	0,3	3,1
Risques d'abandons		0,4	0,0	0,3	0,0
Immobilisations		0,0	0,0	0,0	0,0
Financières		-	-	-	-
Total		4,5	0,8	0,7	4,6

La variation de dépréciation sur l'exercice 2022 correspond à la dotation nette aux provisions pour démolition des Fleurs de Grasse pour 507 K€ et une reprise de provision de 348 K€ sur l'opération Ste Marthe vendue en 2022.

La mise en œuvre fin 2022 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

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

Les immobilisations entre 2021 et 2022 progressent de 121 M€ au titre des acquisitions. Les cessions et mises au rebut ainsi que les remplacements de composants se sont élevés à 25,7 M€ en 2022.

Ainsi, le solde net progresse de 95 M€.

Note 5. Stocks et en-cours

Les coûts de production des immeubles destinés à l'accession à la propriété sont enregistrés au poste stocks et en cours.

Ces dépenses comprennent le prix du foncier et le coût des travaux réalisés à la fin de l'exercice.

Les immeubles en cours pour 14 541 K€ concernent 21 opérations dont 10 en PSLA.

Nous avons livré 1 opérations en accession PSLA à La Ciotat. Le stock d'immeubles temporairement loués pour 1 391 K€ correspond aux opérations PSLA : 2 logements à Marseille , 4 logements à La Ciotat.

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

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

Créances locataires et acquéreurs

En M€	Brut	Dépréc.	Net 2022
Solides locataires exigibles	6,1	0,4	5,7
Solides locataires douteux	5,0	5,0	0,0
Solides débiteurs de régularisation	2,3	0,0	2,3
Créances acquéreurs	5,8	0,0	5,8
Total	19,2	5,5	13,7

Les soldes débiteurs de régularisation de 2.3 M€ correspondent aux soldes des locataires pour les programmes non régularisés sur la période 2020 pour 443 K€, sur la période 2021 pour 759 K€ et sur la période 2022 pour 1 028 K€, ainsi qu'à la refacturation étalée sur 10 ans de la pose des DAAF de 2015.

Note 7. Subventions à recevoir

Parmi le total des subventions à recevoir de 38.2 M€ (36.9 M€ en 2021), les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 2 M€ (2.3 M€ en 2021).

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste se répartit comme suit :

Autres créances diverses

En M€	2022	2021
Clients autres activités	0	0
Personnel	0,04	0,03
TVA et Etat	2,30	1,60
Opérations avec le groupe pool	0	0
Débiteurs divers	4,61	4,45
Créances sur cession d'immobilisations	3,35	0,73
Total	10,31	6,81

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

Disponibilité et comptes rémunérés

En K€	2022	2021
Livrets A	684	60
Placement CFF		
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	6 168	7 999
Total	6 851	8 060

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Degré de liquidité de l'actif circulant 2022

Brut en M€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	15,9	15,9	0,0
Créances locataires et acquéreurs	19,2	19,2	0,0
Subventions à recevoir	38,3	2,0	36,3
Autres créances diverses	10,5	10,5	0,0
Disponibilités et comptes rémunérés	6,9	6,9	0,0
Total actif circulant	90,8	54,5	36,3

Note 11. Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 152 K€, correspondant principalement à 59 K€ de redevance de bail emphytéotique sur un terrain situé au Rove et à 100K€ de dépenses de gestion locative.

La diminution significative de ce poste s'explique par le terme en 2022 du contrat P4 sur les Fleurs de Grasse signé en 2014, concernant le remplacement de la chaufferie. De ce fait, la chaudière a été intégrée dans les immobilisations pour un montant de 860 K€.

5 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 79.1 M€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En M€	2022-2021
Capital et primes	12,0
Réserves et résultat	0,1
Sous total situation nette	12,1
Subventions	5,8
Total Capitaux propres	17,9
Provisions pour risques et	-0,4
Emprunts et ICNE	48,2
Banques créditrices	0,0
Autres dettes	6,1
Total dettes	54,3
Comptes de régularisations	7,3
Total Passif	79,1

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2022, le capital social d'un montant de 93 300 000,00 euros entièrement libéré représentait 622 000 000 actions de 0,15 euros.

L'augmentation de capital de 12 M€ constatée en décembre 2022 a été intégralement libérée.

Des dépenses liées aux opérations de fusion 2019 ont été imputées sur la prime de fusion pour 20 K€ portant ainsi la prime de fusion nette à 3.4 M€.

A la connaissance de la société, il existe un pacte d'actionnaire entre Immobilière 3F, Action Logement Immobilier et Logeo Habitat

Note 2. Subventions

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

Variation des subventions

En M€	Montant 31.12.21	Mouvements 2022	Montant 31.12.22
Subventions brutes	158,1	8,6	166,7
Reprise de subventions	50,7	2,7	53,5
Subventions nettes	107,4	5,8	113,2

Les mouvements 2022 des subventions brutes proviennent des nouvelles notifications pour 7.8 M€ et de diminutions de subventions suite aux cessions de patrimoine pour 0.8M€

Les mouvements 2022 des reprises de subventions sont constitués :

- des reprises de subventions sur les programmes locatifs en service pour +3.3 M€,
- d'une diminution nette de subventions sur les cessions de patrimoine pour -0.6 M€

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

Variation des capitaux propres 2022

en M€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.21	240,8	80	81,3
Augmentations de capital en numéraire	12,0	0,0	12
Réserve légale	0,4	0,4	-
Réserve de prévoyance	0,0	0,0	-
Réserve et reports à nouveau	1,8	1,8	-
Autres réserves (dont réserve pour plus values sur cessions nettes)	5,2	5,2	-
Prime de fusion	-0,0	0,0	-
Résultat 2021	-7,4	-7,4	-
Résultat 2022	0,1	0,1	-
Variation des subventions nettes	5,8	5,8	-
Capitaux propres au 31.12.22	258,7	85,8	93,3

Le résultat de l'exercice 2021 de 7 351 K€ a été affecté comme suit :

Affectation du résultat de l'année précédente

en K€	Résultat net et report à nouveau 2021	SIEG	Hors SIEG
Réserve légale	354	341	13
Réserves cessions immobilières	5 165	4 954	211
Réserves diverses	-	-	280
Report à nouveau	1 797	1 781	38
Dividendes	35	34	1
Affectation 2022	7 351	7 090	-

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2022 :

Provisions pour risques et charges

en K€	Montant 31.12.21	Dotations de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022	Montant 31.12.22
Gros Entretien	454	265	240	479
Sous total Prov GE	454	265	240	479
Provision retraite	1416	0	414	1001
Médaille du travail	43	0	10	33
Indemnité précarité	29	29	8	49
Contentieux personnel	25	0	11	14
Provision Risque Opérations immobilières	577	0	0	577
PDRC Foyers	1301	0	24	1277
Provision pour risques et autres charges	3390	29	468	2951
Total	3 844	294	708	3 431

Provision pour gros entretien

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

en K€	2022	2021
Provision au titre de 2022		65
Provision au titre de 2023	220	294
Provision au titre de 2024	199	95
Provision au titre de 2025	60	
Provision pour gros entretien	479	454

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux ravalements chargeables, aux travaux de peinture et de rénovation des PC, ainsi qu'aux peintures des menuiseries extérieures au titre des dépenses pluriannuelles. A cet effet, un seuil de 30 K€ a été appliqué par projet et par programme immobilier. Le montant de la provision pour gros entretien est de 0,48 M€ contre 0,45 M€ en 2021.

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

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

Le montant de la provision retraite est de 1 M€ fin 2022, contre 1,41 M€ en 2021.

Provisions pour risque sur opérations immobilières

Trois opérations reprises de MFP ont fait l'objet de dotations aux provisions pour risque en 2020 sur une possible perte de constructibilité pour un

montant total de 577 K€. Les dossiers n'ont pas évolué en 2022.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

La provision pour remplacements de composants sur les foyers s'élève à 1,27 M€ au 31/12/2022 et concernent 9 foyers.

Une provision de 14 K€ pour 2 dossiers de troubles de jouissance dont la procédure est en cours au 31 décembre 2022 figurent également dans ce poste.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Emprunts	en M€	2022	2021
Participation à l'effort de		77,3	69,0
CDC		694,3	623,7
CFF		14,3	14,4
Autres banques		63,8	96,2
Emprunts et dettes divers		4,9	5,3
Total		864,6	808,6

Depuis 2016, la société a eu recours à des lignes de trésorerie afin de faire face aux dépenses de construction et aux délais de mise en place d'emprunts CDC. A fin 2022, ce financement court terme est utilisé à hauteur de 17,5 M€.

Les capitaux restant dus se répartissent ainsi par type de taux :

Par type de taux	en M€	2022	%
Fixe		80,2	9,4%
Révisable - indices Livret A ou LEP		761,2	89,1%
Révisable - indice Inflation		0,0	0,0%
Révisable - autres indices		9,7	1,1%
Sous-total révisable		770,9	90,2%
Structuré		3,5	0,4%
Total		864,64	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en M€	2022	2021
Intérêts courus non échus hors IC	6,5	4,2
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Total Intérêts courus non échus	6,5	4,2

L'augmentation significative est due aux 2 hausses successives du Livret A passant de 0.5% au 31/12/21 à 1% au 1/2/22 puis à 2% au 1/8/2022.

Nous avons également constaté en 2022 des intérêts différés pour 27K€.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes		
en M€	2022	2021
Locataires et acquéreurs	4,7	4,7
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	16,0	14,1
Personnel	1,5	1,6
Sécurité sociale et org. sociaux	1,0	1,0
Etat et collectivités publiques	9,3	7,1
Sous-total dettes fiscales et sociales	11,7	9,8
Créditeurs divers	7,4	6,7
Total Autres dettes	39,8	34,3

Le poste de locataires et acquéreurs est stable par rapport à 2021 .

Le poste « Etat » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA à taux réduit (depuis le 1/1/2019 5,5% pour les PLAI et 10% pour les PLUS et PLS) sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour 4,4 M€.

Le poste « Créditeurs divers » pour 7,4 M€, en augmentation due à l'avance en compte courant d'I 3F de 7,2 M€ dans le cadre du Plan d'Investissement Immobilier (PIV) d'Action Logement, est constitué des frais de pool I3F pour 0,02 M€ ainsi que des dettes diverses pour 0,4 M€.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

Ventilation des dettes par échéances 2022				
en M€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	854,0	36,3	68,4	749,3
Intérêts courus non échus	6,5	6,5	-	-
Concours bancaires courants	0,0	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	4,3	-	-	4,3
Autres dettes	40,0	28,4	11,7	-
Total	905,3	71,1	80,1	754,1

Les autres dettes à échéance entre 1 et 5 ans correspondent à la TVA sur Livraisons à soi-même des opérations locatives en cours au 31/12/2022 et à l'avance de 3F dans le cadre du PIV.

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

Comptes de régularisations passif		
en M€	2022	2021
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	0,0	0,0
Produits des ventes des lots en cours	10,0	2,7
Total	10,0	2,7

Le poste produits des ventes sur lots en cours correspond aux actes authentiques signés sur les programmes en accession en cours de construction soit ventes 45 pour les programme Edenia (14 ventes), Villumia (30 ventes) et 1 local commercial à Grasse qui seront livrés en 2023.

Note 10. Charges à payer et produits à recevoir

Les produits à recevoir pour 407 K€ représentent une subvention à recevoir de la CGLLS au titre d'une convention financière relative à la fusion pour 405 K€ et 2 K€ de produits divers.

6 Note sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Nous avons constaté en 2022, 30 levées d'option sur nos opérations en PSLA Pins Scarabin et Arborescence.

La variation de stocks en cours correspond aux dépenses sur les 25 opérations en accession en cours de construction dont 12 en PSLA.

La variation de stocks achevés correspond à l'achèvement de 2 opérations en PSLA.

en M€	2022	2021
Production stockée	-1,3	3,3
Travaux stockés	-5,8	-7,5
Total	-7,0	-4,2

Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

Loyers			
	En M€	2022	2021
Logements		52,5	50,1
Réduction Loyer solidarité	-	2,3	-
Logements en PSLA		0,2	0,2
Garages, parkings et autres		3,1	2,9
Commerces		0,2	0,7
Foyers		0,2	0,7
Supplément de loyer		0,3	0,3
Total		54,1	52,7

En dehors de l'augmentation générale de 0.42% appliquée au 1^{er} janvier 2022 sur les locataires en place du parc conventionné, la variation des loyers s'analyse ainsi :

- à la mise en service de nouveaux immeubles en 2022 et à l'effet année pleine des mises en service de 2021.
- à une diminution des redevances foyers due à la cession de 2 foyers à 3F Résidences

Note 3. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de remise en état à la suite des mutations, des frais de poursuite, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles. La provision pour régularisation de charges 2022 représente 508 K€.

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2020 n'ont pas été intégralement régularisées en 2022, le résiduel représente 254 K€.

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2021 n'ont pas été intégralement régularisées en 2022, le résiduel représente 553 K€.

La provision pour pertes basée sur le taux de vacance par programme s'élève à 152 K€ pour l'exercice 2022.

La perte sur les logements indisponibles a également été provisionnée en 2022 pour 317 K€.

Les provisions pour pertes sur vacants sur les programmes non régularisés en 2020 et 2021 s'élèvent respectivement à 60 K€ et 107 K€.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

Autres produits

En M€	2022	2021
Locations diverses	0,1	2,1
Autres produits	0,1	0,1
Total	0,2	2,2

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Autres produits et transfert de charges			
	en K€	2022	2021
Produits gestion courants		0	0
Produits quittancés		93	20
Transferts frais de ventes		567	525
Intérêts immobilisables		682	662
Frais de maîtrise d'ouvrage		2 203	2 077
Subventions d'exploitation		145	158
Indemnités d'occupation résidentielles		9	5
Frais d'actes de contentieux récupérables		325	255
Divers		405	1
Total		4 628	3 705

Les transferts des frais de ventes correspondent aux charges liées aux ventes HLM (honoraires de commercialisation, travaux de gros entretien avant mise en vente...).

Les transferts des autres charges concernent principalement des récupérations de frais de poursuite, ainsi que des avantages en nature.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 0,9 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

Achats de fournitures et produits			
En M€	2022	2021	
Fourn.électricité NR	0,1	0,1	
Fourniture d'eau NR	0,0	0,1	
Fourniture de gaz NR	0,1	0,0	
Fournit.chaleur NR	-	0,0	
Fournit.const NR	-	-	
Ach.carbur.lubrifi.NR	0,1	0,1	
Entret.petit équip.NR	0,1	0,1	
Aut.mat.fournit.NR	0,0	0,0	
Fournit.administrat.	0,0	0,0	
Achats de fournitures et produits récupérables	5,3	4,4	
Total	6,7	4,8	

Et pour la part récupérable :

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		SA 3F SUD		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois*		12	
Adresse de l'entreprise		72 avenue de TOULON 13006 MARSEILLE		Durée de l'exercice précédent*		12	
Numéro SIRET*		4 1 5 7 5 0 8 6 8 0 0 1 7 6		Néant ☐		*	
				Exercice N clos le,		31/12/2022	
		Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3	
Capital souscrit non appelé (I)		AA					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	41 843	AC		41 843
		Frais de développement *	CX		CQ		
		Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG		
		Fonds commercial (1)	AH		AI		
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	6 201 286	AK	1 618 758	4 582 528
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	180 454 288	AO	1 485 578	178 968 710
		Constructions	AP	995 168 564	AQ	250 258 731	744 909 833
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	9 978	AS	9 978	
		Autres immobilisations corporelles	AT	3 320 402	AU	2 393 231	927 171
		Immobilisations en cours	AV	161 963 915	AW	11 475	161 952 439
		Avances et acomptes	AX		AY		
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
		Autres participations	CU	85	CV		85
		Créances rattachées à des participations	BB	836	BC		836
		Autres titres immobilisés	BD	195 333	BE	3 501	191 832
		Prêts	BF	93 092	BG		93 092
		Autres immobilisations financières*	BH	650 354	BI		650 354
TOTAL (II)		BJ	1 348 099 982	BK	255 781 254	1 092 318 727	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
		En cours de production de biens	BN	14 541 393	BO		14 541 393
		En cours de production de services	BP		BQ		
		Produits intermédiaires et finis	BR	1 390 791	BS		1 390 791
		Marchandises	BT		BU		
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	350 952	BW		350 952
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	19 212 707	BY	5 466 529	13 746 178
		Autres créances (3)	BZ	48 411 779	CA	179 932	48 231 846
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD		CE		
Disponibilités		CF	6 861 383	CG		6 861 383	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	152 685	CI		152 685	
	TOTAL (III)	CJ	90 921 692	CK	5 646 461	85 275 231	
	Frais d'émission d'emprunt à évaluer (IV)	CW					
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecart de conversion actif* (VI)	CN					
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	1 439 021 675	IA	261 427 716	1 177 593 959	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes		(3) Part à plus d'un an		CR	36 301 890
Clause de réserve de propriété : *		Immobilisations :		Stocks :		Créances :	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		SA 3 F SUD		Néant ☐ *		
				Exercice N		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 93 300 000)			DA	93 300 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			DB	5 761 634	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)			DC	112 777	
	Réserve légale (3)			DD	3 394 431	
	Réserves statutaires ou contractuelles			DE	15 856 112	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI)			DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)			DG	25 306 719	
	Report à nouveau			DH	1 796 536	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	107 112	
	Subventions d'investissement			DJ	113 200 988	
	Provisions réglementées *			DK		
	TOTAL (I)			DL	258 836 313	
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs			DM	
Avances conditionnées			DN			
TOTAL (II)			DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques			DP	591 168	
	Provisions pour charges			DQ	2 840 275	
	TOTAL (III)			DR	3 431 444	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			DS		
	Autres emprunts obligataires			DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DU	778 895 605	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)			DV	86 396 780	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW	4 679 245	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	5 281 523	
	Dettes fiscales et sociales			DY	11 962 562	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ	10 722 330	
	Autres dettes			EA	7 390 358	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB	9 997 796	
TOTAL (IV)			EC	915 326 201		
Ecart de conversion passif* (V)			ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	1 177 593 959		
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			IB	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC		
			Ecart de réévaluation libre	ID		
			Réserve de réévaluation (1976)	IE		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	73 974 553
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Annexe aux comptes 2022 3F SUD

1 Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par les événements suivants :

Notre patrimoine locatif est passé de 10 163 lots dont 9 881 logements, 240 équivalents logements et 42 locaux commerciaux au 31/12/2021 à 10 602 lots dont 10 561 logements, 50 équivalents logements et 41 locaux commerciaux au 31/12/2022. Nous gérons également 101 logements pour le compte de l'ONV.

Les capitaux propres de 3F SUD ont été consolidés par une augmentation de capital d'un total de 12 M€ souscrite par ses actionnaires, en particulier Immobilière 3F.

Nous avons réalisé 8 ventes en accession à la propriété, 40 ventes à l'occupant et procédé à des cessions de patrimoine en bloc :

- à 3F Résidences pour 2 foyers représentant 190 équivalents logements
- à l'ONV pour 2 ensembles immobiliers représentant 33 logements.

Nous avons également constaté 30 levées d'option sur 2 programmes

2 Evénements postérieurs à la clôture

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

3 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux

comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ,

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

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

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

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

3.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2022

Pas de changement de méthodes comptables sur l'exercice 2022.

3.2 Evolutions comptables de l'exercice 2022

Pas d'évolution comptable sur l'exercice 2022.

3. 3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives :

Coûts intégrés au prix de revient

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production. Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations.

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

- Pour les immeubles livrés jusqu'au 31 Décembre 2012 hors patrimoine repris de LOGEO Méditerranée et NEOLIA en 2019, la décomposition du prix de revient se faisait sur 5 composants. Pour tous les immeubles livrés à compter de 2013, la décomposition se fait sur 8 composants.
- Pour les logements collectifs, seize modèles sont utilisés, la part du composant « Structure » représentant entre 77,7% et 83,7% du prix de revient. Pour les logements individuels, quatre modèles sont utilisés, la part du composant « Structure » représentant entre 79,7% et 83,5% du prix de revient.

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Jusqu'au 31/12/2018, un composant ravalement avec amélioration pour les immeubles repris de Logéo Méditerranée était identifié.

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

Les dépenses d'amélioration ou de réhabilitation intervenant en cours de vie des immeubles, sont

distinguées entre charges et immobilisations en fonction de leur nature.

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

Il n'est pratiqué de sortie du composant « Structure » que lorsque la nature des travaux implique effectivement la modification ou la suppression d'une partie de la structure même de l'immeuble. En cas de travaux sur les postes « Sécurité et abords » et « Aménagement de halls » pour lesquels les composants n'ont pas été créés à la livraison du bien, il n'est pas constaté de sortie de quote-part de composant « Structure ».

Amortissement des immobilisations locatives

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

COMPOSANT	Durées d'amortissement
Structure (*)	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Revêtement extérieur	15 ans
Étanchéité – Toiture Terrasse	15 ans
Ascenseur	15 ans
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.

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

Un test pour perte de valeur des programmes à indicateurs de gestion dégradés est réalisé sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs à l'exclusion des programmes entrés en service depuis moins de cinq ans. Le test concerne les programmes présentant un des deux indices de perte de valeur suivant :

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;

- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90 %).

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

- la valeur vénale peut être estimée selon deux méthodes par capitalisation des loyers (taux de

de 7 % en Ile-de-France et 8 % en Régions) et/ou par comparaison (prix de ventes moyens aux locataires des dernières années, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme :

- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 15 ans). Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'usage et à la valeur vénale, les facteurs conduisant ces programmes à être identifiés sont analysés. Ainsi, en fonction des situations individuelles des programmes, il est décidé ou non de constater une dépréciation pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs.

Programmes voués à la démolition

Pour les opérations de démolition dans le cadre du patrimoine obsolète, le traitement suivant peut être réalisé :

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

Agencements, installations	Durées d'amortissement
Installation et aménagements intérieurs	5 à 10 ans
Matériel et outillage	Durées d'amortissement
Matériel de transport	3 à 5 ans
Matériel de téléphonie / vidéo	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	3 à 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 suite à l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restant dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état.

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;
- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés.

Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées en totalité. Cette créance inclut le quittance de décembre.

Les autres créances (locataires présents dont les créances présentent un encours inférieur à un an de loyers, charges et accessoires

impayés) sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03.

En pratique, le solde du locataire rapporté à son quittance de l'année (« quittance normative »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué un taux statistique de provisionnement, selon la tranche d'antériorité de la créance locataire. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittance de décembre.

Logements et parkings

Les taux de dépréciation appliqués aux différentes tranches des créances associées aux parkings et logements pour la détermination de la provision pour dépréciation sont issus d'une étude statistique propre à la société effectuée en 2022 :

Dépréciation des créances locataires		
Nature de créances locataires	Taux 2022	Taux 2021
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	2%	2%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	14%	13%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	34%	34%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

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

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux de l'étude nationale 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.

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre, et en comptabilisant ces montants agrégés par programme à l'exception des programmes fiscalisés à l'IS, pour lesquels le stock de provisions de l'année précédente est totalement repris et la provision de l'année constatée pour sa totalité.

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

3.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

Les subventions sont reprises sur la durée du 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 30 000 euros sont retenus.

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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, comme en 2021, à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2022 précédant la clôture, soit un taux de 3,68% en 2022 contre 0,89% en 2021.

Les tables de mortalité INSEE 2018-2020 ont été appliquées en 2022 remplaçant les tables de mortalité INSEE 17-19 appliquées en 2021.

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

Intérêts compensateurs

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

3.3.3 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.

Dégrèvements de taxe foncière

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

3.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

L'application de l'instruction fiscale publiée le 25 janvier 2006 a conduit à définir comme relevant du champ de taxation à l'IS un ensemble de programmes locatifs ne présentant pas le double plafond réglementaire de loyers et de ressources.

Les produits annexes et accessoires à ces programmes sont également exonérés dès lors qu'ils n'excèdent pas 5% des produits totaux de la société.

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

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

Compte tenu de l'évolution des valeurs de marché et de l'ancienneté moyenne importante du patrimoine fiscalisé, cette évaluation était sensiblement plus élevée que les valeurs nettes

comptables des biens concernés au 31 décembre 2005 et au 31 Décembre 2019.

L'écart de réévaluation entre ces deux valeurs est fiscalement amortissable sur la durée résiduelle du composant « Structure » de chaque programme.

SIEG/HORS SIEG

Affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction

(conformément au Règlement ANC 2021-08 appliqué pour la première fois en 2021).

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

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par 3F Sud 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 certains 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 54 176,77€.

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

Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont mentionnées en annexe si elles présentent une importance significative et n'ont pas été conclues à des conditions normales de marché selon les critères rappelés ci-dessous.

Le caractère significatif doit s'apprécier en fonction du montant et/ou de la nature de la transaction.

Les conditions peuvent être considérées comme « normales » lorsqu'elles sont habituellement pratiquées par la société dans les rapports avec les tiers, de sorte que le bénéficiaire de la convention n'en retire pas un avantage par rapport aux conditions faites à un tiers quelconque de la société, compte tenu des conditions en usage dans les sociétés du même secteur

4 Note sur l'actif

Le total du bilan actif varie de 79,1 M€ au 31 décembre 2022.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif	
En M€	2022-2021
Immobilisations incorporelles	0,4
Immobilisations corporelles	75,8
Immobilisations financières	-2,4
Stocks et créances	7,4
Disponibilités et portefeuille	-1,2
Comptes de régularisation	-0,9
Total	79,1

Note 1. Immobilisations incorporelles

Non significatif

Note 2. Immobilisations corporelles

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

Eléments intégrés au prix de revient		
En K€	2022	2021
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	2 203	2 077
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	171	188
Intérêts d'emprunts en période de chantier	882	662
Total	3 256	2 927

La masse salariale immobilisée inclut à hauteur de 100% les membres de la Direction du Développement et de la Maîtrise d'ouvrage hors service financement, ainsi qu'à hauteur de 30% les cadres techniques et le directeur de la Direction du Patrimoine et des Ventes.

Note 3. Immobilisations Financières

Les mouvements intervenus en 2022 pour un total de -2 448 K€ se détaillent de la manière suivante :

- 644 K€ de Garantie autonome à première demande auprès du Crédit Coopératif pour une opération immobilière située à Nice restituée en Juin 2022
- 946 K€ de levée de nantissement sur le DAT Crédit Agricole intervenue en mai 2022
- 937 K€ de cession d'actions MFP intervenue en décembre 2022
- + 79 K€ de dépôts divers

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

Immobilisations					
En M€	Valeur brute 31.12.21	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.22
Baux	5,1	1,3	-	1,3	5,1
Autres	0,8	0,8	0,1	-	1,1
Immo.incorp	6,7	1,8	0,1	1,3	6,2
Terrains	162,7	18,3	-	0,5	180,4
Immeubles de rapport	910,6	107,8	-	20,2	998,4
Immo. corp	1 073,5	126,1	-	20,7	1 178,8
Terrains	112,4	84,4	65,2	1,1	119,8
Immeubles de rapport	57,5	51,4	57,4	0,1	51,4
Acomptes terrains	0,2	-	0,2	-	-
Immo. corporelles en cours	170,1	115,8	122,7	1,2	182,0
Participations, parts sociales et enlances	2,1	-	-	1,9	0,2
Prêts accédants et autres prêts divers	1,3	0,1	-	0,8	0,7
Immo. fin	3,4	0,1	-	2,5	0,8
Total	1 252,7	243,8	122,8	25,7	1 348,0

Tableau de variation des amortissements

Amortissements					
En M€	Cumul amort. 31.12.21	Dotations mode linéaire	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.22
Baux	1,1	0,2	-	0,1	1,3
Autres	0,3	0,0	-	-	0,4
Immo. incorp.	1,5	0,2	-	0,1	1,6
Terrains	-	-	-	-	-
Immeubles de rapport	226,2	24,6	-	3,8	247,1
<i>Dont exceptionnel</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>2</i>
Autres immobilisations corporelles	228,2	25,0	-	3,7	249,5
Immo. corp.	229,7	25,2	-	3,7	251,1

Tableau de variation des dépréciations des immobilisations

Dépréciations				
En M€	Dépréciation 31.12.21	Dotations 2022	Reprises 2022	Dépréciation 31.12.22
Terrains nus	1,5	0,0	0,0	1,5
Immobilisation corp.	2,6	0,8	0,3	3,1
Risques d'abandons	0,4	0,0	0,3	0,0
Immobilisations	0,0	0,0	0,0	0,0
Financières	-	-	-	-
Total	4,5	0,8	0,7	4,6

La variation de dépréciation sur l'exercice 2022 correspond à la dotation nette aux provisions pour démolition des Fleurs de Grasse pour 507 K€ et une reprise de provision de 348 K€ sur l'opération Ste Marthe vendue en 2022.

La mise en œuvre fin 2022 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

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

Les immobilisations entre 2021 et 2022 progressent de 121 M€ au titre des acquisitions.

Les cessions et mises au rebut ainsi que les remplacements de composants se sont élevés à 25,7 M€ en 2022.

Ainsi, le solde net progresse de 95 M€.

Note 5. Stocks et en-cours

Les coûts de production des immeubles destinés à l'accession à la propriété sont enregistrés au poste stocks et en cours.

Ces dépenses comprennent le prix du foncier et le coût des travaux réalisés à la fin de l'exercice.

Les immeubles en cours pour 14 541 K€ concernent 21 opérations dont 10 en PSLA.

Nous avons livré 1 opérations en accession PSLA à La Ciotat. Le stock d'immeubles temporairement loués pour 1 391 K€ correspond aux opérations PSLA : 2 logements à Marseille , 4 logements à La Ciotat.

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

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

Créances locataires et acquéreurs			
En M€	Brut	Dépréc.	Net 2022
Soldes locataires exigibles	6,1	0,4	5,7
Soldes locataires douteux	5,0	5,0	0,0
Soldes débiteurs de régularisation	2,3	0,0	2,3
Créances acquéreurs	5,8	0,0	5,8
Total	19,2	5,5	13,7

Les soldes débiteurs de régularisation de 2.3 M€ correspondent aux soldes des locataires pour les programmes non régularisés sur la période 2020 pour 443 K€, sur la période 2021 pour 759 K€ et sur la période 2022 pour 1 028 K€, ainsi qu'à la refacturation étalée sur 10 ans de la pose des DAAF de 2015.

Note 7. Subventions à recevoir

Parmi le total des subventions à recevoir de 38.2 M€ (36.9 M€ en 2021), les subventions demandées et non perçues à fin 2022 représentent 2 M€ (2.3 M€ en 2021).

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste se répartit comme suit :

Autres créances diverses

En M€	2022	2021
Clients autres activités	0	0
Personnel	0,04	0,03
TVA et Etat	2,30	1,60
Opérations avec le groupe pool	0	0
Débiteurs divers	4,61	4,45
Créances sur cession d'immobilisations	3,35	0,73
Total	10,31	6,81

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

Disponibilité et comptes rémunérés

En K€	2022	2021
Livrets A	694	60
Placement CFF		
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	6 168	7 999
Total	6 861	8 060

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Degré de liquidité de l'actif circulant 2022

Brut en M€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	15,9	15,9	0,0
Créances locataires et acquéreurs	19,2	19,2	0,0
Subventions à recevoir	38,3	2,0	36,3
Autres créances diverses	10,5	10,5	0,0
Disponibilités et comptes rémunérés	6,9	6,9	0,0
Total actif circulant	90,8	54,5	36,3

Note 11. Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 152 K€, correspondant principalement à 59 K€ de redevance de bail emphytéotique sur un terrain situé au Rove et à 100K€ de dépenses de gestion locative.

La diminution significative de ce poste s'explique par le terme en 2022 du contrat P4 sur les Fleurs de Grasse signé en 2014, concernant le remplacement de la chaufferie. De ce fait, la chaudière a été intégrée dans les immobilisations pour un montant de 860 K€.

5 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 79.1 M€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En M€	2022-2021
Capital et primes	12,0
Réserves et résultat	0,1
Sous total situation nette	12,1
Subventions	5,8
Total Capitaux propres	17,9
Provisions pour risques et	-0,4
Emprunts et ICNE	48,2
Banques créditrices	0,0
Autres dettes	6,1
Total dettes	54,3
Comptes de régularisations	7,3
Total Passif	79,1

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2022, le capital social d'un montant de 93 300 000,00 euros entièrement libéré représentait 622 000 000 actions de 0,15 euros.

L'augmentation de capital de 12 M€ constatée en décembre 2022 a été intégralement libérée.

Des dépenses liées aux opérations de fusion 2019 ont été imputées sur la prime de fusion pour 20 K€ portant ainsi la prime de fusion nette à 3.4 M€.

A la connaissance de la société, il existe un pacte d'actionnaire entre Immobilière 3F, Action Logement Immobilier et Logeo Habitat

Note 2. Subventions

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

Variation des subventions

En M€	Montant 31.12.21	Mouvements 2022	Montant 31.12.22
Subventions brutes	158,1	8,6	166,7
Reprise de subventions	50,7	2,7	53,5
Subventions nettes	107,4	5,8	113,2

Les mouvements 2022 des subventions brutes proviennent des nouvelles notifications pour 7.8 M€ et de diminutions de subventions suite aux cessions de patrimoine pour 0.8M€

Les mouvements 2022 des reprises de subventions sont constitués :

- des reprises de subventions sur les programmes locatifs en service pour +3.3 M€,
- d'une diminution nette de subventions sur les cessions de patrimoine pour -0.6 M€

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

Variation des capitaux propres 2022

en M€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.21	240,8	80	81,3
Augmentations de capital en numéraire	12,0	0,0	12
Réserve légale	0,4	0,4	-
Réserve de prévoyance	0,0	0,0	-
Réserve et reports à nouveau	1,8	1,8	-
Autres réserves (dont réserve pour plus values sur cessions nettes)	5,2	5,2	-
Prime de fusion	-0,0	0,0	-
Résultat 2021	-7,4	-7,4	-
Résultat 2022	0,1	0,1	-
Variation des subventions nettes	5,8	5,8	-
Capitaux propres au 31.12.22	258,7	85,8	93,3

Le résultat de l'exercice 2021 de 7 351 K€ a été affecté comme suit :

Affectation du résultat de l'année précédente

en K€	Résultat net et report à nouveau 2021	SIEG	Hors SIEG
Réserve légale	354	341	13
Réserves cessions immobilières	5 165	4 954	211
Réserves diverses		-	280
Report à nouveau	1 797	1 761	36
Dividendes	35	34	1
Affectation 2022	7 351	7 090	19

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2022 :

Provisions pour risques et charges

en K€	Montant 31.12.21	Dotation de l'exercice 2022	Reprise de l'exercice 2022	Montant 31.12.22
Gros Entretien	454	265	240	479
Sous total Prov GE	454	265	240	479
Provision retraite	1416	0	414	1001
Médaille du travail	43	0	10	33
Indemnité précarité	29	29	8	49
Contentieux personnel	25	0	11	14
Provision Risque Opérations Immobilières	577	0	0	577
PCRC Foyers	1301	0	24	1277
Provision pour risques et autres charges	3390	29	468	2951
Total	3 844	294	708	3 431

Provision pour gros entretien

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

en K€	2022	2021
Provision au titre de 2022		65
Provision au titre de 2023	220	294
Provision au titre de 2024	199	95
Provision au titre de 2025	60	
Provision pour gros entretien	479	454

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux ravalements chargeables, aux travaux de peinture et de rénovation des PC, ainsi qu'aux peintures des menuiseries extérieures au titre des dépenses pluriannuelles. A cet effet, un seuil de 30 K€ a été appliqué par projet et par programme immobilier. Le montant de la provision pour gros entretien est de 0,48 M€ contre 0,45 M€ en 2021.

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

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

Le montant de la provision retraite est de 1 M€ fin 2022, contre 1,41 M€ en 2021.

Provisions pour risque sur opérations immobilières

Trois opérations reprises de MFP ont fait l'objet de dotations aux provisions pour risque en 2020 sur une possible perte de constructibilité pour un

montant total de 577 K€. Les dossiers n'ont pas évolué en 2022.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

La provision pour remplacements de composants sur les foyers s'élève à 1,27 M€ au 31/12/2022 et concernent 9 foyers.

Une provision de 14 K€ pour 2 dossiers de troubles de jouissance dont la procédure est en cours au 31 décembre 2022 figurent également dans ce poste.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Emprunts		
en M€	2022	2021
Participation à l'effort de	77,3	69,0
CDC	694,3	623,7
CFF	14,3	14,4
Autres banques	63,8	96,2
Emprunts et dettes divers	4,9	5,3
Total	854,6	808,6

Depuis 2016, la société a eu recours à des lignes de trésorerie afin de faire face aux dépenses de construction et aux délais de mise en place d'emprunts CDC. A fin 2022, ce financement court terme est utilisé à hauteur de 17,5 M€.

Les capitaux restant dus se répartissent ainsi par type de taux :

Par type de taux		
en M€	2022	%
Fixe	80,2	9,4%
Révisable - indices Livret A ou LEP	761,2	89,1%
Révisable - indice inflation	0,0	0,0%
Révisable - autres indices	9,7	1,1%
Sous-total révisable	770,9	90,2%
Structuré	3,5	0,4%
Total	854,64	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en M€	2022	2021
Intérêts courus non échus hors IC	6,5	4,2
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Total Intérêts courus non échus	6,5	4,2

L'augmentation significative est due aux 2 hausses successives du Livret A passant de 0.5% au 31/12/21 à 1% au 1/2/22 puis à 2% au 1/8/2022.

Nous avons également constaté en 2022 des intérêts différés pour 27K€.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes			
en M€	2022	2021	
Locataires et acquéreurs	4,7	4,7	
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	16,0	14,1	
Personnel	1,5	1,6	
Sécurité sociale et org. sociaux	1,0	1,0	
Etat et collectivités publiques	9,3	7,1	
Sous-total dettes fiscales et sociales	11,7	9,8	
Créditeurs divers	7,4	5,7	
Total Autres dettes	39,8	34,3	

Le poste de locataires et acquéreurs est stable par rapport à 2021 .

Le poste « Etat » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA à taux réduit (depuis le 1/1/2019 5,5% pour les PLAI et 10% pour les PLUS et PLS) sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour 4,4 M€.

Le poste « Créditeurs divers » pour 7,4 M€, en augmentation due à l'avance en compte courant d'I 3F de 7,2 M€ dans le cadre du Plan d'Investissement Immobilier (PIV) d'Action Logement, est constitué des frais de pool I3F pour 0,02 M€ ainsi que des dettes diverses pour 0,4 M€.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

Ventilation des dettes par échéances 2022				
en M€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	854,6	36,3	68,4	749,9
Intérêts courus non échus	6,5	6,5	-	-
Concours bancaires courants	0,0	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	4,3	-	-	4,3
Autres dettes	40,0	28,4	11,7	-
Total	905,3	71,1	80,1	754,1

Les autres dettes à échéance entre 1 et 5 ans correspondent à la TVA sur Livraisons à soi-même des opérations locatives en cours au 31/12/2022 et à l'avance de 3F dans le cadre du PIV.

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

Comptes de régularisations passif		
en M€	2022	2021
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	0,0	0,0
Produits des ventes des lots en cours	10,0	2,7
Total	10,0	2,7

Le poste produits des ventes sur lots en cours correspond aux actes authentiques signés sur les programmes en accession en cours de construction soit ventes 45 pour les programme Ede-nia (14 ventes), Villumia (30 ventes) et 1 local commercial à Grasse qui seront livrés en 2023.

Note 10. Charges à payer et produits à recevoir

Les produits à recevoir pour 407 K€ représentent une subvention à recevoir de la CGLLS au titre d'une convention financière relative à la fusion pour 405 K€ et 2 K€ de produits divers.

6 Note sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Nous avons constaté en 2022, 30 levées d'option sur nos opérations en PSLA Pins Scarabin et Arborescence.

La variation de stocks en cours correspond aux dépenses sur les 25 opérations en accession en cours de construction dont 12 en PSLA. La variation de stocks achevés correspond à l'achèvement de 2 opérations en PSLA.

en M€	2022	2021
Production stockée	-1,3	3,3
Travaux stockés	-5,8	-7,5
Total	-7,0	-4,2

Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

Loyers	En M€	2022	2021
Logements		52,5	50,1
Réduction Loyer solidarité	-	2,3	2,2
Logements en PSLA		0,2	0,2
Garages, parkings et autres		3,1	2,9
Commerces		0,2	0,7
Foyers		0,2	0,7
Supplément de loyer		0,3	0,3
Total		54,1	52,7

En dehors de l'augmentation générale de 0.42% appliquée au 1^{er} janvier 2022 sur les locataires en place du parc conventionné, la variation des loyers s'analyse ainsi :

- à la mise en service de nouveaux immeubles en 2022 et à l'effet année pleine des mises en service de 2021.
- à une diminution des redevances foyers due à la cession de 2 foyers à 3F Résidences

Note 3. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de remise en état à la suite des mutations, des frais de poursuite, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles. La provision pour régularisation de charges 2022 représente 508 K€.

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2020 n'ont pas été intégralement régularisées en 2022, le résiduel représente 254 K€.

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2021 n'ont pas été intégralement régularisées en 2022, le résiduel représente 553 K€.

La provision pour pertes basée sur le taux de vacance par programme s'élève à 152 K€ pour l'exercice 2022.

La perte sur les logements indisponibles a également été provisionnée en 2022 pour 317 K€. Les provisions pour pertes sur vacants sur les programmes non régularisés en 2020 et 2021 s'élèvent respectivement à 60 K€ et 107 K€.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

Autres produits

En M€	2022	2021
Locations diverses	0,1	2,1
Autres produits	0,1	0,1
Total	0,2	2,2

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Autres produits et transfert de charges

en K€	2022	2021
Produits gestion courants	0	0
Produits quittancés	93	20
Transferts frais de ventes	567	525
Intérêts immobilisables	882	662
Frais de maîtrise d'ouvrage	2 203	2 077
Subventions d'exploitation	145	158
Indemnités d'occupation réservataires	9	5
Frais d'actes de contentieux récupérables	325	255
Divers	405	1
Total	4 628	3 705

Les transferts des frais de ventes correspondent aux charges liées aux ventes HLM (honoraires de commercialisation, travaux de gros entretien avant mise en vente...).

Les transferts des autres charges concernent principalement des récupérations de frais de poursuite, ainsi que des avantages en nature.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 0,9 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

Achats de fournitures et produits

En M€	2022	2021
Fourn.électricité NR	0,1	0,1
Fourniture d'eau NR	0,0	0,1
Fourniture de gaz NR	0,1	0,0
Fournit.chaleur NR	-	0,0
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	0,1	0,1
Entret.petit équi.NR	0,1	0,1
Aut.mat.fournit.NR	0,0	0,0
Fournit.administrat.	0,0	0,0
Achats de fournitures et produits récupérables	5,3	4,4
Total	5,7	4,8

Et pour la part récupérable :

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SA 3F SUD						Néant ☐ *		
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC		
	Production vendue { biens * services *	FD	7 703 223	FE		FF	7 703 223	
		FG	66 333 396	FH		FI	66 333 396	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	74 036 620	FK		FL	74 036 620	
	Production stockée*					FM	(1 255 348)	
	Production immobilisée*					FN	3 085 017	
	Subventions d'exploitation					FO	153 633	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	3 383 056	
	Autres produits (1) (11)					FQ	497 054	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	79 900 034
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	Variation de stock (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	30 183 478	
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	7 354 122	
	Salaires et traitements*					FY	7 230 475	
	Charges sociales (10)					FZ	2 867 575	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* - dotations aux provisions*					GA	25 178 050
							GB	428
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC	1 328 034
	Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	293 959	
	Autres charges (12)					GE	993 606	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	75 429 731
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	4 470 303	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré*					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	151 801	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM	1	
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
Total des produits financiers (V)						GP	151 803	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	10 816 509	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
Total des charges financières (VI)						GU	10 816 509	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(10 664 706)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(6 194 403)	

(RENVIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise SA 3F SUD			Néant ☐ *		
			Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		HA	550 877	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *		HB	29 648 205	
	Reprises sur provisions et transferts de charges		HC	351 026	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)		HD	30 550 109	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)		HE	1 063 933	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *		HF	22 350 035	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)		HG	834 624	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)		HH	24 248 593	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			HI	6 301 515	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)			HK		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			HL	110 601 947	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			HM	110 494 834	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)			HN	107 112	
RENVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO	
	(2) Dont	produits de locations immobilières		HY	
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IG	
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *		HP	
		- Crédit-bail immobilier		HQ	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IH	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées		IJ	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées		IK	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)		HX	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RC	
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)		RD	
	(9)	Dont transferts de charges		A1	892 353
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)		A2	
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5			
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A3	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		A4	20 494
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	facultatives A6	obligatoires A9	
			Dont cotisations facultatives Madelin A7	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8	
	(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :		Exercice N	
			Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
Voir état annexe					
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N		
		Charges antérieures	Produits antérieurs		

SA 3F SUD

[illegible]



3F SUD

Siège social : 72, Avenue de Toulon – 13 006 Marseille
Société anonyme au capital de 93 300 000 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022



RSM Paris

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

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

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

3F SUD

Siège social : 72, Avenue de Toulon – 13006 Marseille

Société anonyme au capital de 93 300 000 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 3 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales de l'annexe des comptes concernant l'application de l'arrêté du 14 décembre 2022 de la DHUP.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans la note 3.3.1 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société décrites dans la note 3.3.1 de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

Provision pour dépréciation des créances locataires

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

Provision pour gros entretien

La note « Provision pour gros entretien » au point 3.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour indemnités de départ à la retraite

La note « Provision pour indemnités de départ à la retraite » au point 3.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 7 juin 2023

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Signé électroniquement le 07/06/2023 par
Hélène Kermorgant



Hélène KERMORGANT

Associée