

Bordereau attestant l'exactitude des informations - MARSEILLE - 1303 - Documents comptables
(B-S) - Dépôt le 17/07/2024 - 19261 - 2013 B 00869 - 415 750 868 - 3F SUD société anonyme
d'habitations à loyer modéré


Certifié conforme

3F Sud 

Groupe ActionLogement



**ETATS FINANCIERS
DE L'EXERCICE CLOS**

AU 31/12/2023

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2023				Exercice 2022
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				11 057 289,20	4 624 371,37
	201 Frais d'établissement	59 697,95	0,00	59 697,95		41 843,36
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	11 687 316,35	1 778 931,36	9 908 384,99		3 870 514,67
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	1 448 719,40	359 513,14	1 089 206,26		712 013,34
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 013 364 613,64	924 692 938,10
	2111 Terrains nus	1 908 910,37	1 485 578,10	423 332,27		423 332,27
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	198 056 847,41	0,00	198 056 847,41		178 528 461,45
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318 Constructions locatives (sur sol propre)	1 021 682 097,46	245 411 109,00	776 270 988,46		706 764 667,20
	214 sauf 21415-2145-21418 Constructions locatives sur sol d'autrui	52 583 608,98	21 299 177,45	31 284 431,53		32 630 896,41
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	4 582 999,40	1 238 037,58	3 343 961,82		3 465 137,18
	21418-21318 Autres ensembles immobiliers	4 303 681,60	930 467,09	3 373 194,51		1 953 271,81
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	3 362 574,55	2 749 716,91	612 857,64		927 171,78
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				156 796 876,77	161 952 439,28
	2312 Terrains	122 229 592,51	0,00	122 229 592,51		110 565 583,73
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	34 578 780,22	11 475,66	34 567 284,26		51 386 855,55
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				989 512,71	936 202,10
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	85,95	0,00	85,95		85,95
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06		836,06
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	69 142,55	1 987,20	67 145,35		147 917,33
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	921 545,35	0,00	921 545,35		787 362,76
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	1 457 478 456,11	275 267 023,79	1 182 208 352,32	1 182 208 352,32	1 062 208 850,85
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				15 441 916,31	15 932 184,91
	31 Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	13 061 865,62	0,00	13 061 865,62		14 541 393,21
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente		0,00	0,00		
	358 Temporairement loués	2 380 050,69	0,00	2 380 050,69		1 390 791,70
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	471 384,62	0,00	471 384,62	471 384,62	350 952,13
	CREANCES D'EXPLOITATION				57 468 067,16	54 352 253,61
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 006 277,59	281 722,39	6 724 555,20		5 659 081,21
	412 Créances sur acquéreurs	3 337 608,22	0,00	3 337 608,22		5 836 271,53
	414 Clients - autres activités	33 615,85	0,00	33 615,85		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	5 367 320,81	5 367 320,81	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	2 559 438,46	0,00	2 559 438,46		2 250 826,60
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	1 749 907,71	0,00	1 746 907,71		2 338 170,10
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	43 065 941,72	0,00	43 065 941,72		38 267 905,17
	CREANCES DIVERSES (3)				10 046 750,08	7 625 771,48
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	461-468 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	162 251,00	0,00	162 251,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	9 802 108,84	182 520,71	9 619 588,13		7 539 189,77
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	284 910,95	0,00	284 910,95		86 581,71
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				13 164 432,06	6 861 383,02
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	42 955,80		42 955,80		42 955,80
	516 Comptes de placement court terme	747 899,49		747 899,49		693 798,91
	5188 Intérêts courus à recevoir	67 735,52		67 735,52		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	12 305 313,09		12 305 313,09		6 124 327,40
	53-54 Caisse et régies d'avance	528,16		528,16		300,91
C O M P T E S R E G U L E R	486 Charges constatées d'avance	251 635,52		251 635,52	251 635,52	152 685,93
	ACTIF CIRCULANT (II)	102 675 749,66	5 831 563,91	96 844 185,75	96 844 185,75	85 275 231,08
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	478 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 560 151 165,77	281 098 587,70	1 279 052 578,07	1 279 052 578,07	1 177 481 181,93
		(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont à moins d'un an		93 092,91		
		(3) Dont à plus d'un an				

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2

N° de compte	PASSIF	EXERCICE 2023		EXERCICE 2022
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10 CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		165 067 037,31	143 818 888,73
	101-104-105 Capital :		118 606 124,65	99 061 634,65
	10133-1014 Capital (actions simples)	112 844 490,00		93 300 000,00
	10134 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 761 634,65		5 761 634,65
	105 Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (CPH) Dotation :			
	102 Dotations	0,00		0,00
	103 Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106 Réserves :			
	1061 (sociétés) Réserve légale	3 489 614,18		3 394 431,73
	1063 (sociétés) Réserves statutaires ou contractuelles	13 659 208,00		15 856 112,71
	1067 (CPH) Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM) Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	29 312 091,08		24 493 115,63
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 452 101,19		4 953 946,31
	10688 Réserves diverses	0,00		813 604,01
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11 Report à nouveau (a)	0,00	0,00	1 796 536,66
	(SEM) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	12 Résultat de l'exercice (a)	49 783,30	49 783,30	107 112,92
	(SEM) dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	265 372,62		53 196,77
PROVISIONS	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
		Montant brut Insc.au résultat		
PROVISIONS	14 PROVISIONS REGLEMENTEES	173 784 156,04	54 513 241,57	113 200 588,52
	145 Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
	146 (sociétés) Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671 Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES	(I)	294 367 736,66	294 967 736,66
PROVISIONS	15 PROVISIONS			
	151 Provisions pour risques	367 757,35	3 877 886,86	3 431 444,19
	1572 Provisions pour gros entretien	604 694,00		591 168,50
	153-159 Autres provisions pour charges	2 885 235,51		479 467,00
	PROVISIONS	(II)	3 877 886,86	3 431 444,19
DETTES	162 DETTES FINANCIERES (1)		951 917 748,68	865 292 386,95
	163 Participation des employeurs à l'effort de construction	77 867 506,86		77 282 625,49
	164 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	1641 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		849 703 979,78	
	1641 Caisses des Dépôts et Consignations	792 479 603,45		694 317 160,96
	1642 C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	5 040 340,57		5 808 773,96
	1648 Autres établissements de crédit	52 184 035,76		72 306 617,32
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		4 673 181,78	
	1651 Dépôts de garantie des locataires	4 601 983,58		4 216 409,99
	1654 Redevances (location-acquisition)	71 198,20		40 834,48
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		19 673 080,28	
	166-1673-1674-1677-1678 Participation (spécifique société) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	4 705 939,61		4 856 910,91
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676 Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519 Concours bancaires courants	0,00		0,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-181 Intérêts courus	14 963 514,89		6 462 590,91
	16883 Intérêts compensateurs	3 625,76		241,53
	229 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292 Autres droits	0,00		0,00
	419 Clients créditeurs		6 091 768,19	4 679 245,13
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	5 503 866,56		4 176 560,86
	Autres 419 Autres	587 901,63		502 684,27
	401-4031-4051-4088 partiel DETTES D'EXPLOITATION		13 948 923,21	17 244 085,44
	401-4031-4051-4088 partiel Fournisseurs	3 225 942,71		4 365 181,08
	402-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs de stocks immobiliers	2 295 975,80		916 342,18
	42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	8 467 004,70		11 962 562,18
	DETTES DIVERSES		14 900 473,02	18 112 688,25
	404-405-4084-4088 partiel Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel Fournisseurs d'immobilisations	11 836 359,84		10 722 330,18
	269-279 versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
	4563 (sociétés) Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454 Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458 Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		19 728,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	35 099,31		35 099,31
	4615 Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478 Autres	3 029 013,87		7 335 530,78
REGUL	4871-4878 Produits constatés d'avance		3 948 242,43	9 997 796,54
	4872 Au titre de l'exploitation et autres	255 000,00		0,00
	Produits des ventes sur lots en cours	3 693 242,43		9 997 796,54
	TOTAL DETTES FINANCIERES	(III)	990 807 156,93	815 328 201,31
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		1 279 052 576,67	1 177 481 181,93
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.		919 297 354,35	924 094 768,19
	(1) Dont à moins d'un an.		27 506 354,43	2 067 596,77

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	2023				2022	
		CHARGES RÉCUPÉRABLES	CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			78 999 884,98	0,00	75 429 721,83	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			30 329 454,32	0,00	30 183 478,86	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		3 485 274,03	3 485 274,03		0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		(3 485 274,03)	(3 485 274,03)		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		6 886 237,58	6 886 237,58		5 700 074,55	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	183 096,63	183 096,63		60 847,19	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 621 752,73	326 753,47	3 948 506,20		5 669 267,25	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	4 114 688,13	683 606,17	4 798 304,30		4 439 209,33	
613	Locations		458 439,75	458 439,75		559 656,42	
614	Charges locatives et de copropriété		184 012,57	184 012,57		(26 607,31)	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	896 298,60	1 972 505,55	2 868 804,35		2 191 875,17	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 508 497,13	4 508 497,13		5 081 200,29	
6156	Maintenance	0,00	20 979,37	20 979,37		23 173,23	
6158	Autres travaux d'entretien	1 234,51	33 095,11	34 329,62		2 748,17	
612	Rodevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	2 418,61	2 418,61		2 465,48	
616	Primes d'assurances		681 807,72	681 807,72		822 404,81	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	57 090,91	57 090,91		19 741,70	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	2 070 385,43	2 070 385,43		1 854 740,26	
623	Publicité, publications, relations publiques		136 128,91	136 128,91		68 144,85	
625	Déplacements, missions et réceptions		406 421,97	406 421,97		378 336,84	
6283	Colisations et prélèvements CGLLS		843 877,00	843 877,00		1 133 451,00	
6285	Redevances		1 590 526,87	1 590 526,87		1 600 084,67	
Autres 625-628	Autres	0,00	847 189,40	847 189,40		602 670,96	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			7 844 576,19	0,00	7 354 122,33	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	1 028 881,68	1 028 881,68		991 717,36	
63512	Taxes foncières	32 351,60	3 757 904,43	3 790 256,03		3 745 136,71	
Autres 635-637	Autres	2 971 716,11	53 722,37	3 025 438,48		2 617 268,26	
64	Charges de personnel			10 332 655,88	0,00	10 098 050,94	0,00
641-6481	Salaires et traitements	720 234,42	6 581 687,13	7 301 921,55		7 230 476,69	
645-647-6485	Charges sociales	267 604,91	2 763 129,42	3 030 734,33		2 867 576,25	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			29 219 727,62	0,00	26 800 473,15	0,00
6811-6812-6818-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations localives		26 974 677,16	26 974 677,16		24 492 861,94	
Autres 6811	Autres immobilisations		467 971,69	467 971,69		685 198,49	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		428,58	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		1 178 233,17	1 178 233,17		1 328 034,65	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		485 894,00	485 894,00		265 334,00	
Autres 6815	Autres provisions		112 951,60	112 951,60		28 625,48	
65 (sauf 655)	Autres charges		373 470,98	373 470,98	0,00	993 606,37	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		366 071,93	366 071,93		968 776,26	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	7 399,05	7 399,05		24 830,11	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIÈRES			23 842 707,76	0,00	16 818 609,31	0,00
666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
661121	Charges d'intérêts (2) :						
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		28 583,80	28 583,80		67 800,21	
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		22 610 271,99	22 610 271,99		10 450 835,13	
661124	Intérêts compensateurs		3 383,83	3 383,83		(9 651,85)	
66114	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		198 368,72	198 368,72		101 726,51	
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		751 920,65	751 920,65		206 099,51	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		30 178,71	30 178,71		0,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			10 611 266,84	0,00	24 248 593,18	0,00
671	Sur opérations de gestion		832 487,12	832 487,12		1 063 993,23	
675	Sur opérations en capital :			9 070 168,82	0,00	22 350 035,69	0,00
676	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		7 401 317,71	7 401 317,71		20 996 529,52	
678	Autres		1 668 871,11	1 668 871,11		1 953 512,17	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			508 681,00	0,00	834 624,46	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		834 624,46	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		508 681,00	508 681,00		0,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (POURCENTS)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	12 425 881,21	30 985 069,42	112 133 948,63	0,00	110 484 834,54	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			49 783,30	0,00	107 012,62	0,00
	dont relevant du SIEG			265 372,82		54 176,77	
	dont ne relevant pas du SIEG			(215 589,52)		52 836,75	
	TOTAL GENERAL			112 183 732,83	0,00	110 601 947,06	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Partie 3 - Fiche n°3.2

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	2023			2022	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		88 855 844,94	0,00	79 900 034,88	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		83 956 347,48	0,00	74 036 620,66	0,00
7011	Ventes de terrains lots	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	2 344 938,00			7 703 223,93	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	9 849 798,23			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	12 503 747,45			12 075 662,61	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	4 545 085,72			4 251 742,45	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	49 760 943,27			45 227 199,73	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	362 820,37			277 509,77	
7025 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	35 735,00			186 583,49	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	100 386,47			171 736,25	
7024-7026-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	4 259 360,73			3 971 337,76	
708	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :	0,00			0,00	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres 708	Autres	193 532,24			171 634,67	
71	Production stockée (ou déstockage)		(3 975 542,63)	0,00	(1 255 348,32)	0,00
7133	Immeubles en cours	(4 964 801,62)			4 483 229,71	
7135	Immeubles achevés	989 258,99			(5 738 578,03)	
72	Production immobilisée		4 603 389,86	0,00	3 085 017,49	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	2 445 651,78			852 391,75	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	2 157 438,08			2 202 625,74	
74	Subventions d'exploitation		146 817,68	0,00	153 633,92	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	145 388,88			163 633,92	
744	Subventions pour travaux d'entretien	429,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 402 817,96	0,00	2 480 702,97	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	380 667,00			240 200,00	
78174	Dépréciations de créances	983 131,00			1 470 771,31	
Autres 781	Autres reprises	49 019,96			778 731,66	
791	Transferts de charges d'exploitation	546 174,64	546 174,64		692 353,78	
7683	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	176 539,95	178 539,95		497 054,19	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS :		643 017,58	0,00	131 603,35	0,00
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		399,71	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	399,71			0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	539 442,12	539 442,12		160 561,71	
765-766-768	Autres (2)	1 671,36	1 671,36		1 239,90	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	1 504,39	1 504,39		1,74	
796	Transfert de charges financières	0,00			0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		24 789 170,41	0,00	30 580 168,61	0,00
771	Sur opérations de gestion	658 570,72	658 570,72		550 677,06	
775	Sur opérations en capital		23 648 102,89	0,00	29 648 205,17	0,00
777	Produits des cessions d'éléments d'actif	17 749 573,77			25 174 644,78	
778	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	5 196 200,44			3 933 374,78	
787	Autres	600 238,59			1 140 185,61	
797	Reprises sur dépréciations et provisions	580 496,89	580 496,89		351 626,79	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	112 183 732,93	112 183 732,93	0,00	110 601 947,06	0,00
	SOLDE DEBITEUR = PERTE		0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL	112 183 732,93	112 183 732,93	0,00	110 601 947,06	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Annexe aux comptes 2023 3F SUD

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2023, dans le prolongement de l'exercice précédent, s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique particulier, avec à la fois la guerre en Ukraine, un coût de l'énergie qui reste important, une forte inflation et une restriction de l'accès au crédit pour les candidats à l'accession.

3F SUD qui a un recours important au levier de l'endettement pour accompagner le développem

Partie 2 - Fiche n°2.1

Epub 14.05.2012

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2

N° de compte	PASSIF	Exercice 2023			Exercice 2022
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS		
		3	4	5	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		165 067 037,91	143 618 898,73	
101-104-105	Capital :		118 606 124,65	99 061 634,65	
10133-1014	Capital (actions simples)	112 844 490,00		93 300 000,00	
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00	
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 761 634,65		5 761 634,65	
106	Ecart de réévaluation	0,00		0,00	
102-103 (OPH)	Dotations :				
102	Dotations	0,00		0,00	
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00	
106	Réserves :				
1061 (sociétés)	Réserve légale	3 489 614,18		3 394 431,73	
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	13 659 208,00		15 856 112,71	
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00	
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00	
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00	
10685	Réserves sur cessations immobilières	29 312 091,08		24 493 115,63	
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 452 101,19		4 953 946,31	
10688	Réserves diverses	0,00		813 604,01	
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00	
11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	1 796 536,86	
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			1 796 536,86	
12	Résultat de l'exercice (a)	49 783,30	49 783,30	107 112,52	
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	265 372,82		54 478,77	
		Montant brut	Insc.au résultat		
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	173 764 156,04	54 513 241,57		
		119 250 914,47	119 250 914,47	113 200 388,52	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00	
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00	
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00	
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00	
	CAPITAUX PROPRES	(II)	284 367 735,89	284 367 735,89	258 729 536,43
15	PROVISIONS		3 877 686,96	3 431 444,19	
151	Provisions pour risques	387 757,35		591 168,50	
1572	Provisions pour gros entretien	604 694,00		479 467,00	
153-158	Autres provisions pour charges	2 885 235,51		2 360 808,69	
	PROVISIONS	(III)	3 877 686,96	3 431 444,19	
162	DETTES FINANCIERES (1)		851 917 748,68	865 292 385,95	
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	77 667 506,86		77 282 625,49	
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00	
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		849 703 978,78		
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	792 479 603,45		694 317 180,96	
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00	
1647	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	5 040 340,57		5 606 773,96	
1648	Autres établissements de crédit	52 184 035,76		72 306 817,32	
165	Dépôts et cautionnements reçus :		4 673 191,78		
1651	Dépôts de garantie des locataires	4 601 963,58		4 216 409,99	
1654	Radevances (location-accession)	71 196,20		40 834,48	
1658	Autres dépôts	0,00		0,00	
	Emprunts et dettes financière diverses :		19 673 080,26		
168-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	4 705 939,61		4 856 910,91	
1673	Emprunts participatifs	0,00		0,00	
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00	
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00	
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00	
1698 (sauf 16883) -1718-1748 -1789-5181	Intérêts courus	14 963 514,89		6 462 590,91	
16683	Intérêts compensateurs	3 625,76		241,93	
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00	
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00	
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00	
419	Clients créditeurs		6 081 768,19	4 679 245,13	
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	5 503 866,56		4 176 590,86	
Autres 419	Autres	587 901,63		502 684,27	
401-4031-4061-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		13 948 929,21	17 244 085,44	
402-4032-4062-4088 partiel	Fournisseurs	3 225 942,71		4 365 181,08	
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	2 295 975,60		916 342,18	
	Dettes fiscales, sociales et autres	8 467 004,70		11 962 562,18	
	DETTES DIVERSES		14 900 473,02	18 112 688,25	
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
268-279	Fournisseurs d'immobilisations	11 836 359,84		10 722 330,18	
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00	
	Autres dettes :				
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00	
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00	
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		19 728,00	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	35 089,31		35 089,31	
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	3 029 013,87		7 335 530,76	
4871-4878	Produits constatés d'avance		3 948 242,43	9 997 796,54	
4872	Au titre de l'exploitation et autres	255 000,00		0,00	
	Produits des ventes sur lots en cours	3 693 242,43		9 997 796,54	
	TOTAL DETTES FINANCIERES	(III)	890 807 155,83	890 807 155,83	918 326 301,51
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,00	0,00
477	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		4 279 052 378,07	4 279 052 378,07	4 177 481 183,30
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.				
	(1) Dont à plus d'un an.	319 237 934,05		322 533 104,18	
	(1) Dont à moins d'un an.	27 690 354,43		49 967 458,77	

Partie 3 - Fiche n°3.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	2023				2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			78 069 884,98	0,00	78 425 731,85	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			30 329 454,32	0,00	30 183 478,88	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		3 485 274,03	3 485 274,03		0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		(3 485 274,03)	(3 485 274,03)		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		6 888 237,58	6 888 237,58		5 700 074,55	
6063 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6065 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	183 096,63	183 096,63		60 847,19	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 621 752,73	326 753,47	3 948 506,20		5 668 267,25	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	4 114 686,13	683 606,17	4 798 304,30		4 439 209,33	
613	Locations		458 439,75	458 439,75		569 656,42	
614	Charges locatives et de copropriétés		184 012,57	184 012,57		(26 807,31)	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	896 298,80	1 972 905,55	2 869 204,35		2 191 875,17	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 508 497,13	4 508 497,13		5 081 206,29	
6156	Maintenance	0,00	20 979,37	20 979,37		29 173,23	
6158	Autres travaux d'entretien	1 234,51	33 095,11	34 329,62		2 746,17	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	2 418,61	2 418,61		2 465,48	
616	Primes d'assurances		681 807,72	681 807,72		822 404,81	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	57 090,91	57 090,91		19 741,70	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	2 070 385,43	2 070 385,43		1 854 740,26	
623	Publicité, publications, relations publiques		136 128,91	136 128,91		68 144,85	
625	Déplacements, missions et réceptions		406 421,97	406 421,97		378 336,84	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		843 877,00	843 877,00		1 133 451,00	
6285	Redevances		1 590 526,87	1 590 526,87		1 600 084,67	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	647 189,40	647 189,40		602 670,96	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			7 844 576,19	0,00	7 354 122,33	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	1 028 881,68	1 028 881,68		991 717,36	
63512	Taxes foncières	32 351,60	3 757 504,43	3 790 256,03		3 745 136,71	
Autres 635-637	Autres	2 971 716,11	53 722,37	3 025 438,48		2 617 268,26	
64	Charges de personnel			10 332 655,88	0,00	10 098 050,94	0,00
641-6481	Salaires et traitements	720 234,42	6 581 687,13	7 301 921,55		7 230 475,69	
645-647-6485	Charges sociales	267 604,91	2 763 129,42	3 030 734,33		2 867 575,25	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			29 219 727,82	0,00	28 800 473,15	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		28 974 677,16	28 974 677,16		24 492 861,94	
Autres 6811	Autre immobilisations		467 971,69	467 971,69		685 188,49	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		428,58	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		1 178 233,17	1 178 233,17		1 328 034,85	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		485 894,00	485 894,00		265 334,00	
Autres 6815	Autres provisions		112 951,60	112 951,60		28 625,49	
65 (sauf 655)	Autres charges						
654	Pertes sur créances irrécouvrables		366 071,93	366 071,93	0,00	893 606,37	0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	7 399,05	7 399,05		668 775,25	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		24 830,11	
66	CHARGES FINANCIERES			23 632 787,76	0,00	10 815 469,51	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
681121	Charges d'intérêts (2) :						
681122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		28 583,80	28 583,80		67 800,21	
681123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		22 610 271,99	22 610 271,99		10 450 835,13	
681124	Intérêts compensateurs		3 363,83	3 363,83		(9 651,85)	
68114	Intérêts de refinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
68115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		198 368,72	198 368,72		101 726,51	
Autres 681	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
687	Intérêts sur autres opérations		751 920,65	751 920,65		206 099,51	
684-685-686-688	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
67	Autres charges financières		30 178,71	30 178,71		0,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			16 411 346,94	0,00	24 248 593,38	0,00
671	Sur opérations de gestion		832 487,12	832 487,12		1 063 933,23	
675	Sur opérations en capital :			9 070 188,82	0,00	22 350 035,69	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		7 401 317,71	7 401 317,71		20 396 523,52	
678	Autres		1 668 871,11	1 668 871,11		1 953 512,17	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			508 681,00	0,00	834 624,46	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		508 681,00	508 681,00		0,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	15 628 891,21	30 505 088,42	112 133 949,83	0,00	110 484 934,54	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			49 783,30	0,00	107 012,52	0,00
	dont relevant du SIEG			265 372,82		54 136,77	
	dont ne relevant pas du SIEG			(215 589,52)		53 895,76	
	TOTAL GENERAL			112 183 732,93	0,00	110 601 947,08	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Partie 3 - Fiche n°3.2

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	2023			2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		88 855 544,94	0,00	74 900 534,88	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		83 956 347,48	0,00	74 036 620,66	0,00
7011	Ventes de terrains lots	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	2 344 938,00			7 703 223,93	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	9 849 798,23			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	12 503 747,45			12 075 652,61	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLIM)	Loyers des logements non conventionnés	4 545 085,72			4 251 742,45	
7023 (SEM) / 7043 (OHLIM)	Loyers des logements conventionnés	49 760 943,27			45 227 199,73	
7022 (SEM) / 7042 (OHLIM)	Suppléments de loyers	362 820,37			277 509,77	
7026 (SEM) / 7046 (OHLIM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	35 735,00			186 583,49	
7027 (SEM) / 7047 (OHLIM)	Logements en location - accession et accession invendus	100 386,47			171 736,25	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLIM)	Autres	4 259 360,73			3 971 337,76	
706	Prestations de services :					
706	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLIM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLIM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLIM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :	0,00			0,00	
7088	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres 708	Autres	193 532,24			171 634,67	
71	Production stockée (ou déstockage)		(3 975 542,63)	0,00	(1 255 348,32)	0,00
7133	Immeubles en cours	(4 964 801,62)			4 483 229,71	
7135	Immeubles achevés	989 258,99			(5 738 578,03)	
72	Production immobilisée		4 803 389,88	0,00	3 868 017,49	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	2 445 951,78			882 391,75	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	2 157 438,08			2 202 626,74	
74	Subventions d'exploitation		148 817,88	0,00	153 633,92	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	145 388,68			153 633,92	
744	Subventions pour travaux d'entretien	429,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 402 817,86	0,00	2 490 702,97	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	380 867,00			240 200,00	
78174	Dépréciations de créances	983 131,00			1 470 771,31	
Autres 781	Autres reprises	48 019,96			779 731,66	
791	Transferts de charges d'exploitation	546 174,64	546 174,64		892 353,78	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	176 539,95	176 539,95		497 054,19	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		543 017,58	0,00	151 853,38	0,00
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		399,71	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	399,71			0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement		539 442,12		180 581,71	
765-766-768	Autres (2)	539 442,12	539 442,12		1 239,90	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	1 671,36	1 671,36		1,74	
796	Transfert de charges financières	1 504,39	1 504,39		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		24 788 176,41	0,00	30 290 189,92	0,00
771	Sur opérations de gestion	858 570,72	858 570,72		550 677,06	
775	Sur opérations en capital		23 546 102,80	0,00	29 648 205,17	0,00
777	Produits des cessions d'éléments d'actif	17 749 573,77			25 174 044,78	
778	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	5 196 290,44			3 333 374,78	
787	Autres	600 238,59			1 140 185,61	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	580 496,89	580 496,89		351 026,78	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	112 183 732,93	112 183 732,93	0,00	110 601 947,06	0,00
	SOLDE DEBITEUR = PERTE		0,00	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
	TOTAL GENERAL		112 183 732,93	0,00	110 601 947,06	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Annexe aux comptes 2023

3F SUD

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2023, dans le prolongement de l'exercice précédent, s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique particulier, avec à la fois la guerre en Ukraine, un coût de l'énergie qui reste important, une forte inflation et une restriction de l'accès au crédit pour les candidats à l'accession.

3F SUD qui a un recours important au levier de l'endettement pour accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements, a été fortement impactée, comme les autres sociétés du secteur, par la hausse du Livret A qui est passé de 1% au 1er février 2022, 2% au 1er août 2022 puis 3 % au 1^{er} février 2023.

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

Ce contexte défavorable a également eu un impact sur les mises en chantier de logements neufs et de réhabilitation ainsi que sur les livraisons, avec notamment des décalages d'opérations du fait d'appels d'offres infructueux ou de lancements de programmes en VEFA retardés par les promoteurs du fait d'une commercialisation insuffisante pour la partie accession privée.

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 1,12% et le taux de recouvrement à 98.42 % en 2023.

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2023 ALI sur les agréments ont été atteints grâce à la participation active de 3F SUD à l'Appel à Manifestation d'Intérêt 30 000 logements. Ainsi 863 agréments ont été obtenus en 2023, avec une part importante sous la forme de VEFA. Avec 648 OS (dont 62 en accession), le volume des mises en chantier 2023 a progressé de 2% par rapport à 2022. De même, 863 livraisons ont été réalisées en 2023 soit une augmentation de 10% par rapport à 2022.

Une augmentation de capital souscrite par Immobilière 3F pour 19 544 490 € est intervenue en 2023 par intégration partielle de l'avance en compte courant pour 2 944 500 € et un versement en numéraire de 16 599 990 €.

Notre patrimoine locatif est passé de 10 602 lots dont 10 561 logements, 50 équivalents logements et 41 locaux commerciaux au 31/12/2022 à 11 299 lots dont 11 203 logements, 50 équivalents logements et 46 locaux commerciaux au 31/12/2023.

Nous gérons également 201 logements pour le compte de l'ONV.

Nous avons réalisé 47 ventes en accession à la propriété, 39 ventes à l'occupant et procédé à des cessions de patrimoine en bloc :

- à SOLIHA pour 29 logements et 2 commerces
- à l'ONV pour 2 ensembles immobiliers représentant 100 logements.

Nous avons également constaté 9 levées d'option sur 2 programmes ;

Evènements postérieurs à la clôture

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

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 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
- Arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- 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.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2023

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu en 2023.

1.2 Evolutions comptables de l'exercice 2023

Aucune évolution comptable en 2023

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des directeurs et collaborateurs de la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et de la Direction du Patrimoine sont intégrées au périmètre de calcul.

Un double seuil de non-immobilisation par opération de 3 K€ et un total de dépenses annuel de 100 K€ est appliqué pour l'amélioration.

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

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

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

Le composant « Revêtement extérieur » est utilisé uniquement dans les cas d'immeubles possédant un ouvrage extérieur d'étanchéité et de protection de type bardage ou vêtage 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. Le coût de la construction, constitué des travaux d'amélioration et de la quote-part du coût d'acquisition non affectée au terrain, est ventilé sur les composants comme suit :

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

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

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 10 % pour la région Sud) ;
- ou taux de recouvrement cumulé annuel à date du test (inférieur à 90 %).

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

- la valeur vénale est estimée à partir d'une comparaison avec le marché local (prix de ventes moyens aux locataires, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme) ;
- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 30 ans).

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

Agencements, installations	Durées d'amortissement
Installation et aménagements intérieurs	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 à la suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restants dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état.

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;

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

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

En pratique, pour les locataires en place le solde 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 à chaque tranche un taux statistique de provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Logements parkings et foyers :

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

Dépréciation des créances locataires

Nature de créances locataires	Taux 2022	Taux 2023
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place		
Locataires présents dont dette inférieur 2 mois	2%	1%
Locataires présents dont dette entre 3 et 5 mois	14%	10%
Locataires présents dont dette entre 6 et 11 mois	34%	17%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement.

Toutefois, l'analyse individuelle de la situation du locataire (contentieux, importance de la dette...) peut conduire à retraiter la dépréciation.

Pour les locataires partis et ceux dont la créance est supérieure à un an en montant, le taux réglementaire de 100 % reste applicable.

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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 :

Construction neuve :

Les subventions sont reprises sur la durée du composant structure ou sur le composant concerné par la subvention

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 subventions au passif et non parmi les produits constatés d'avance.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2023, soit un taux de 3,17% en 2023.

Passage des tables de mortalité INSEE 2018-2020 à fin 2022 aux tables de mortalité INSEE 2019-2021 à fin 2023. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2022.

Ne sont provisionnés que les droits acquis à la date de clôture. Ainsi, la valeur de l'engagement probabilisée et actualisée fait l'objet d'un prorata entre l'ancienneté acquise à la date de clôture et

l'ancienneté calculée à la date du départ à la retraite. La variation de la provision est comptabilisée en résultat.

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnels sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

L'application de l'instruction fiscale publiée le 25 janvier 2006 a conduit à définir comme relevant du champ de taxation à l'IS un ensemble de programmes locatifs ne présentant pas le double plafond réglementaire de loyers et de ressources. Les produits annexes et accessoires 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 1er janvier 2006.

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 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 Immobilière 3F à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 265 372 ,82€

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

Transactions avec les parties liées

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

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

2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 101.6 M€ au 31 décembre 2023.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En M€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	6,4
Immobilisations corporelles	83,5
Immobilisations financières	0,1
Stocks et créances	5,2
Disponibilités et portefeuille	6,3
Comptes de régularisation	0,1
Total	101,6

3F Sud

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Au capital de 112.844.490 €

Siège social : 72 avenue de Toulon - 13006 MARSEILLE

RCS MARSEILLE 415 750 868

SIRET 415 750 868 00176

Certifié conforme

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 28 juin 2024**

PROCES-VERBAL

Le 28 juin à 9 h 15, les actionnaires de la société 3F Sud, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital 112.844.490 €, dont le siège social est à Marseille 13006, 72 avenue de Toulon se sont réunis en assemblée générale mixte, sur la convocation qui leur a été adressée le 12 juin 2024, par le conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

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

Monsieur Eric AMMAR préside la séance.

Monsieur Thierry SURE et Monsieur Robert DIACON, les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires un grand nombre de voix, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Mr Jean-Pierre SAUTAREL est désigné(e) comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que d'après la feuille de présence, les 9 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 751 107 194 actions sur les 752 296 600 actions composant le capital social.

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

Madame Hélène KERMORGANT Commissaire aux comptes est présente en Visio

Monsieur RIVET, représentant du C.S.E à l'assemblée est présent

Madame Claudine TOSELLI, représentant du C.S.E à l'assemblée est présente

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 5 564 638 057(73,97 %).

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

Le président dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- 1) un exemplaire du journal La Provence contenant l'avis de convocation de la présente assemblée,
- 2) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire,
- 3) une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au commissaire aux comptes avec le récépissé postal
- 4) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque représentant du comité d'entreprise
- 5) la feuille de présence de l'assemblée,
- 6) les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- 7) le rapport de gestion du conseil d'administration,
- 8) les comptes annuels,
- 9) les rapports du commissaire aux comptes
- 10) le projet des résolutions soumises à l'assemblée
- 11) Les statuts

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

RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE :

- ✓ Conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce et des articles L.423-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation conclues au cours de l'exercice écoulé
- ✓ Examen de la situation des mandats des administrateurs : nominations et renouvellements
- ✓ Présentation du rapport de gestion du conseil d'administration et des textes des projets de résolutions

RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE :

- ✓ Délégation de compétence au conseil d'administration pour décider des augmentations de capital
- ✓ Principe d'une augmentation de capital réservée aux salariés conformément aux dispositions de l'article L225-129-6 al 2 du code de commerce

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

Il donne la parole à Mr Jean-Pierre SAUTAREL pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Mr Jean-Pierre SAUTAREL explique qu'arrêtée cinq jours avant la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- actionnaire de référence	4 528 037 361
- régions, départements et EPCI	1 671 770 225
- locataires	835 885 110
- autres actionnaires	487 273 304

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 28 juin 2024, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

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

Groupe des Régions

Aucune région n'ayant souhaité devenir actionnaire, les voix réservées au groupe des régions (1 671 770 225), soit 22,22 % du total, sont affectées au groupe des départements et EPCI.

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

Groupe des Départements et EPCI

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 1 671 770 225 voix (22,22 % du total) réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse	481.785.750
Métropole Aix Marseille Provence	1.059.969.153
Métropole Nice Côte d'Azur	130.015.322

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

Puis le président donne la parole au Directeur Général pour présenter le rapport du conseil à l'assemblée sur l'ordre du jour. Le Directeur Général procède à une présentation détaillée de l'exercice 2023 à partir des principaux indicateurs d'activité de la société.

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

Le président déclare alors la discussion ouverte

A la suite de cette communication et du débat qui s'en suit, le président soumet au vote les résolutions.

*
* *
.

EN FORMATION ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels des commissaires aux comptes, approuve :

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 49.783,30 € ;
- ainsi que la gestion de la Société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

L'assemblée générale approuve spécialement le montant des charges non déductibles, visées à l'article 39-4 du code général des impôts s'élevant à 168,58 €.

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

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice augmenté du report à nouveau antérieur de 49.783,30 €, comme suit :

	Total	Activité relevant du service de l'intérêt économique général depuis 2021	Activité ne relevant pas du service de l'intérêt économique général
Résultat	49 783,30	265 372,82	- 215 589,52
+ Report à nouveau	-		
= Bénéfice distribuable	49 783,30	265 372,82	- 215 589,52
Réserve légale	2 489,16	2 489,16	
Réserves sur cessions immobilières	10 226 871,16	9 730 600,85	496 270,31
Réserve statutaire ou contractuelle	- 10 179 577,02	- 9 487 717,19	- 711 859,83
Prime de fusion	- 156 073,38	- 156 073,38	
Distribution de dividendes	156 073,38	156 073,38	
Réserves diverses	-	-	-
Report à nouveau	-		

Le dividende revenant à chaque action existant au jour de cette assemblée générale sera ainsi fixé à 0,00020750 €.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3.2° du Code Général des Impôts.

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

- De la déduction des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2 %, pour les dividendes distribués à partir du 1er janvier 2021,
- Du prélèvement à la source, mentionné à l'article 117 quater du code général des impôts, à titre d'acompte d'impôt déductible du montant de l'impôt sur le revenu, au taux fixé à 12,8% à compter du 1er janvier 2021, sauf dispense pour certains contribuables.

Les dividendes nets d'un montant global inférieur à 1 € par bénéficiaire, seront inscrits à son crédit dans les comptes de la société, mais ne lui seront payés que lorsqu'ils atteindront au moins cette somme.

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

Au titre de l'exercice	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
2022	0,00 €		0,00 €	0,00 €
2021	0,00 €		35 582,56 €	0,00006565 €
2020	0,00 €		0,00 €	0,00 €

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

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

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants moins une voix, Mme Biquillon s'abstenant.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes, approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un résultat net de 49.783,30 €.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et L.225-42 al 3 du code de commerce, prend acte des termes dudit rapport et approuve successivement dans les conditions de ladite loi chacune des nouvelles conventions qui y sont mentionnées.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de **Monsieur Eric AMMAR** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de **Monsieur Philippe BOROUKHOFF** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de **Madame Monique FILLON** arrive à expiration ce jour, décide de nommer **Madame Laurence FRECHE**, en qualité d'administratrice pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de **Monsieur Lionel GAMBA** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

NEUVIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de **Madame Isabelle LONCHAMPT** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

DIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de **Madame Fatima MIR** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

EN FORMATION EXTRAORDINAIRE

ONZIEME RESOLUTION

DELEGATION DE COMPETENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE DANS LA LIMITE D'UN MONTANT DE 9.099.510 € PENDANT UNE DUREE DE 26 MOIS

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

- délègue au conseil d'administration, pour une durée maximum de vingt-six mois à compter de ce jour, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social en numéraire, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires de la Société, à libérer en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, fixer les conditions d'émission et le prix de souscription, constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital ou de chaque augmentation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- fixe le plafond global des augmentations de capital susceptible d'être réalisées en vertu de la présente délégation à un montant nominal maximal de 9.099.510,00 €.

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

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

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

L'assemblée générale confère au conseil d'administration et au Directeur général, ensemble ou séparément, tous pouvoirs à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation de compétence, mener à bonne fin les opérations concourant à la réalisation des augmentations de capital, ainsi que pour procéder à toutes formalités légales, notamment l'actualisation des statuts, et prendre toutes mesures utiles à la réalisation des émissions décidées en vertu de la présente délégation.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

DOUZIEME RESOLUTION

AUGMENTATION DE CAPITAL D'UN MONTANT MAXIMUM DE 350 000,25 € PAR L'EMISSION DE 2 333 335 ACTIONS DE 0,15 € DE VALEUR NOMINALE, RESERVEE AUX SALARIES, CONFORMEMENT A L'ARTICLE L225-129-6 AL. 2 DU CODE DE COMMERCE

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, délègue au conseil d'administration tous pouvoirs conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du code de commerce, pour procéder, en une ou plusieurs fois, dans les conditions prévues à l'article L. 3332-18 du code du travail, à une augmentation du capital social en numéraire d'un montant maximum de 350 000,25 € réservée aux salariés de la société adhérant au plan d'épargne d'entreprise existant.

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

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration et/ou au Directeur général pour mettre en œuvre la présente délégation et, à cet effet :

- procéder à la réalisation de l'augmentation de capital, sur ses seules délibérations, dans un délai maximum de cinq ans à compter de la décision de l'assemblée, en une ou plusieurs fois, dans la limite du plafond global de 350 000,25 € ;
- fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et leur date de jouissance ;
- fixer, sur le rapport spécial des commissaires aux comptes, le prix d'émission des actions nouvelles ainsi que les délais accordés aux salariés pour l'exercice de leurs droits ;
- fixer les délais et modalités de libération des actions nouvelles ;
- constater la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- procéder à toutes les opérations et formalités rendues nécessaires par la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital.

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des votants.

TREIZIEME RESOLUTION

POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal des délibérations de la présente Assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

**

*

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

Les scrutateurs

Le secrétaire

Le président

The block contains three handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is for the scrutateurs, the middle one is for the secretary, and the right one is for the president. Each signature is written over its respective label.



3F SUD

Siège social : 72, avenue de Toulon – 13006 Marseille
Société anonyme au capital de 112 844 490 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

**RSM Paris**

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

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

www.rsmfrance.fr**3F SUD**

Siège social : 72, avenue de Toulon – 13006 Marseille

Société anonyme au capital de 112 844 490 euros

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 1.3.1 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 « Dépréciation des immobilisations locatives » 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

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

Provision pour Indemnité de départ à la retraite

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de Commerce 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 de gestion du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du Code de commerce.

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

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.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

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

Fait à Paris, le 13 juin 2024

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Hélène KERMORGANT

Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2023				Exercice 2022
			BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
	1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				11 057 289,20	4 624 371,37
	201	Frais d'établissement	59 697,95	0,00	59 697,95		41 843,36
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	11 687 316,35	1 778 931,36	9 908 384,99		3 870 514,67
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 448 719,40	359 513,14	1 089 206,26		712 013,34
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 013 364 613,64	924 692 938,10
	2111	Terrains nus	1 908 910,37	1 485 578,10	423 332,27		423 332,27
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	198 055 847,41	0,00	198 055 847,41		178 528 461,45
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	1 021 682 097,46	245 411 109,00	776 270 988,46		706 764 667,20
	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	52 583 608,98	21 299 177,45	31 284 431,53		32 630 896,41
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	4 582 999,40	1 239 037,58	3 343 961,82		3 465 137,18
	21418-21318	Autres ensembles immobiliers	4 303 681,60	930 487,09	3 373 194,51		1 953 271,81
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	3 362 574,55	2 749 716,91	612 857,64		927 171,78
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				156 796 876,77	161 952 439,28
	2312	Terrains	122 229 592,51	0,00	122 229 592,51		110 565 583,73
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	34 578 760,22	11 475,96	34 567 284,26		51 386 855,55
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				989 612,71	936 202,10
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	85,95	0,00	85,95		85,95
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06		836,06
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	69 142,55	1 997,20	67 145,35		147 917,33
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	921 545,35	0,00	921 545,35		787 362,76
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE	1 457 475 416,11	275 267 023,79	1 182 208 392,32	1 182 208 392,32	1 092 205 950,85
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				15 441 916,31	15 932 184,91
	31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	13 061 865,62	0,00	13 061 865,62		14 541 393,21
		Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358	Disponible à la vente		0,00	0,00		
	358	Temporairement loués	2 380 050,69	0,00	2 380 050,69		1 390 791,70
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	471 384,62	0,00	471 384,62	471 384,62	350 952,13
		CREANCES D'EXPLOITATION				57 468 067,16	54 352 253,61
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 006 277,59	281 722,39	6 724 555,20		5 659 081,21
	412	Créances sur acquéreurs	3 337 608,22	0,00	3 337 608,22		5 836 271,53
	414	Clients - autres activités	33 615,85	0,00	33 615,85		0,00
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	5 367 320,81	5 367 320,81	0,00		0,00
	418	Produits non encore facturés	2 559 438,46	0,00	2 559 438,46		2 250 825,60
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 746 907,71	0,00	1 746 907,71		2 338 170,10
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	43 065 941,72	0,00	43 065 941,72		38 267 905,17
		CREANCES DIVERSES (3)				10 046 750,08	7 625 771,48
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	162 251,00	0,00	162 251,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	9 802 108,84	182 520,71	9 619 588,13		7 539 189,77
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	264 910,95	0,00	264 910,95		86 581,71
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				13 164 432,06	6 861 383,02
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	42 955,80		42 955,80		42 955,80
	516	Comptes de placement court terme	747 899,49		747 899,49		693 798,91
	5188	Intérêts courus à recevoir	67 735,52		67 735,52		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	12 305 313,09		12 305 313,09		6 124 327,40
	53-54	Caisse et régies d'avance	528,16		528,16		300,91
C O M P T E S R E G U L.	486	Charges constatées d'avance	251 635,52		251 635,52	251 635,52	152 685,93
		ACTIF CIRCULANT (II)	102 675 749,66	5 831 563,91	96 844 185,75	96 844 185,75	85 275 231,08
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 560 151 165,77	281 098 587,70	1 279 052 578,07	1 279 052 578,07	1 177 481 181,93
		(1) Dont droit au bail					
		(2) Dont à moins d'un an			93 092,91		
		(3) Dont à plus d'un an					

Partie 2 - Fiche n°2.2

Edité le 05/06/2024

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			78 099 884,99	0,00	75 429 731,65	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			30 329 454,32	0,00	30 183 478,86	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		3 485 274,03	3 485 274,03		0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		(3 485 274,03)	(3 485 274,03)		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		6 888 237,58	6 888 237,58		5 700 074,55	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	183 096,63	183 096,63		60 847,19	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	3 621 752,73	326 753,47	3 948 506,20		5 669 267,25	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	4 114 698,13	683 606,17	4 798 304,30		4 439 209,33	
613	Locations		458 439,75	458 439,75		559 656,42	
614	Charges locatives et de copropriétés		184 012,57	184 012,57		(26 607,31)	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	896 298,80	1 972 905,55	2 869 204,35		2 191 875,17	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		4 508 497,13	4 508 497,13		5 081 206,29	
6156	Maintenance	0,00	20 979,37	20 979,37		23 173,23	
6158	Autres travaux d'entretien	1 234,51	33 095,11	34 329,62		2 746,17	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	2 418,61	2 418,61		2 455,48	
616	Primes d'assurances		681 807,72	681 807,72		822 404,81	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	57 090,91	57 090,91		19 741,70	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	2 070 385,43	2 070 385,43		1 854 740,26	
623	Publicité, publications, relations publiques		136 128,91	136 128,91		68 144,85	
625	Déplacements, missions et réceptions		406 421,97	406 421,97		378 336,84	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		843 877,00	843 877,00		1 133 451,00	
6285	Redevances		1 590 526,87	1 590 526,87		1 600 084,67	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	647 189,40	647 189,40		602 670,96	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			7 844 576,19	0,00	7 354 122,33	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	1 028 881,68	1 028 881,68		991 717,36	
63512	Taxes foncières	32 351,60	3 757 904,43	3 790 256,03		3 745 136,71	
Autres 635-637	Autres	2 971 716,11	53 722,37	3 025 438,48		2 617 268,26	
64	Charges de personnel			10 332 655,88	0,00	10 098 050,94	0,00
641-6481	Salaires et traitements	720 234,42	6 581 687,13	7 301 921,55		7 230 475,69	
645-647-6485	Charges sociales	267 604,91	2 763 129,42	3 030 734,33		2 867 575,25	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			29 219 727,62	0,00	26 800 473,15	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		26 974 677,16	26 974 677,16		24 492 861,94	
Autres 6811	Autres immobilisations		467 971,69	467 971,69		685 188,49	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		428,58	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		1 178 233,17	1 178 233,17		1 328 034,65	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		485 894,00	485 894,00		265 334,00	
Autres 6815	Autres provisions		112 951,60	112 951,60		28 625,49	
65 (sauf 655)	Autres charges			373 470,98	0,00	993 606,37	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		366 071,93	366 071,93		968 776,26	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	7 399,05	7 399,05		24 830,11	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			23 622 707,70	0,00	10 816 609,51	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
661121	Charges d'intérêts (2) :						
661122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		28 583,80	28 583,80		67 800,21	
661123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		22 610 271,99	22 610 271,99		10 450 835,13	
661124	Intérêts compensateurs		3 383,83	3 383,83		(9 851,85)	
66114	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
66115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		198 368,72	198 368,72		101 726,51	
Autres 661	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
667	Intérêts sur autres opérations		751 920,65	751 920,65		206 099,51	
664-665-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
67	Autres charges financières		30 178,71	30 178,71		0,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			10 411 356,94	0,00	24 248 593,38	0,00
671	Sur opérations de gestion		832 487,12	832 487,12		1 063 933,23	
675	Sur opérations en capital :			9 070 188,82	0,00	22 350 035,69	0,00
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		7 401 317,71	7 401 317,71		20 396 523,52	
687	Autres		1 668 871,11	1 668 871,11		1 953 512,17	
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			508 681,00	0,00	834 624,46	0,00
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		834 624,46	
6875	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
691	Dotations aux provisions		508 681,00	508 681,00		0,00	
695	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	12 625 891,21	99 508 058,42	112 133 949,63	0,00	110 494 934,54	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			49 783,30	0,00	107 012,52	0,00
	dont relevant du SIEG			265 372,82		54 176,77	
	dont ne relevant pas du SIEG			(215 589,52)		52 835,75	
	TOTAL GENERAL			112 183 732,93	0,00	110 601 947,06	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Annexe aux comptes 2023

3F SUD

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2023, dans le prolongement de l'exercice précédent, s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique particulier, avec à la fois la guerre en Ukraine, un coût de l'énergie qui reste important, une forte inflation et une restriction de l'accès au crédit pour les candidats à l'accession.

3F SUD qui a un recours important au levier de l'endettement pour accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements, a été fortement impactée, comme les autres sociétés du secteur, par la hausse du Livret A qui est passé de 1% au 1er février 2022, 2% au 1er août 2022 puis 3 % au 1^{er} février 2023.

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

Ce contexte défavorable a également eu un impact sur les mises en chantier de logements neufs et de réhabilitation ainsi que sur les livraisons, avec notamment des décalages d'opérations du fait d'appels d'offres infructueux ou deancements de programmes en VEFA retardés par les promoteurs du fait d'une commercialisation insuffisante pour la partie accession privée.

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 1,12% et le taux de recouvrement à 98.42 % en 2023.

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2023 ALI sur les agréments ont été atteints grâce à la participation active de 3F SUD à l'Appel à Manifestation d'Intérêt 30 000 logements. Ainsi 863 agréments ont été obtenus en 2023, avec une part importante sous la forme de VEFA. Avec 648 OS (dont 62 en accession), le volume des mises en chantier 2023 a progressé de 2% par rapport à 2022. De même, 863 livraisons ont été réalisées en 2023 soit une augmentation de 10% par rapport à 2022.

Une augmentation de capital souscrite par Immobilière 3F pour 19 544 490 € est intervenue en 2023 par intégration partielle de l'avance en compte courant pour 2 944 500 € et un versement en numéraire de 16 599 990 €.

Notre patrimoine locatif est passé de 10 602 lots dont 10 561 logements, 50 équivalents logements et 41 locaux commerciaux au 31/12/2022 à 11 299 lots dont 11 203 logements, 50 équivalents logements et 46 locaux commerciaux au 31/12/2023.

Nous gérons également 201 logements pour le compte de l'ONV.

Nous avons réalisé 47 ventes en accession à la propriété, 39 ventes à l'occupant et procédé à des cessions de patrimoine en bloc :

- à SOLIHA pour 29 logements et 2 commerces
- à l'ONV pour 2 ensembles immobiliers représentant 100 logements.

Nous avons également constaté 9 levées d'option sur 2 programmes ;

Evènements postérieurs à la clôture

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

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 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
- Arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- 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.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2023

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu en 2023.

1.2 Evolutions comptables de l'exercice 2023

Aucune évolution comptable en 2023

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des directeurs et collaborateurs de la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et de la Direction du Patrimoine sont intégrées au périmètre de calcul.

Un double seuil de non-immobilisation par opération de 3 K€ et un total de dépenses annuel de 100 K€ est appliqué pour l'amélioration.

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

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

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

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

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. Le coût de la construction, constitué des travaux d'amélioration et de la quote-part du coût d'acquisition non affectée au terrain, est ventilé sur les composants comme suit :

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 10 % pour la région Sud) ;
- ou taux de recouvrement cumulé annuel à date du test (inférieur à 90 %).

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

- la valeur vénale est estimée à partir d'une comparaison avec le marché local (prix de ventes moyens aux locataires, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme) ;
- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 30 ans).

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

Agencements, installations	Durées d'amortissement
Installation et aménagements intérieurs	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 à la suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restants dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état.

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

En pratique, pour les locataires en place le solde 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 à chaque tranche un taux statistique de provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Logements parkings et foyers :

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

Dépréciation des créances locataires		
Nature de créances locataires	Taux 2022	Taux 2023
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place		
Locataires présents dont dette inférieur 2 mois	2%	1%
Locataires présents dont dette entre 3 et 5 mois	14%	10%
Locataires présents dont dette entre 6 et 11 mois	34%	17%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement.

Toutefois, l'analyse individuelle de la situation du locataire (contentieux, importance de la dette...) peut conduire à retraiter la dépréciation.

Pour les locataires partis et ceux dont la créance est supérieure à un an en montant, le taux réglementaire de 100 % reste applicable.

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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 :

Construction neuve :

Les subventions sont reprises sur la durée du composant structure ou sur le composant concerné par la subvention

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 subventions au passif et non parmi les produits constatés d'avance.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2023, soit un taux de 3,17% en 2023.

Passage des tables de mortalité INSEE 2018-2020 à fin 2022 aux tables de mortalité INSEE 2019-2021 à fin 2023. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2022.

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnels sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

L'application de l'instruction fiscale publiée le 25 janvier 2006 a conduit à définir comme relevant du champ de taxation à l'IS un ensemble de programmes locatifs ne présentant pas le double plafond réglementaire de loyers et de ressources. Les produits annexes et accessoires 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 1er janvier 2006.

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 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 Immobilière 3F à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 265 372,82€.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 101.6 M€ au 31 décembre 2023.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En M€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	6,4
Immobilisations corporelles	83,5
Immobilisations financières	0,1
Stocks et créances	5,2
Disponibilités et portefeuille	6,3
Comptes de régularisation	0,1
Total	101,6

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Annexe II.Fiche 11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE
(Compte 72)

Exercice 2023

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI- MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
	TOTAL	2 157 438,08	2 445 951,78	0,00	4 603 389,86

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

La masse salariale immobilisée 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.

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

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

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

Exercice 2023

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			1 312 969,11
	Frais de notaire	1 312 969,11	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			77 808,43
	Frais de notaire	77 808,43	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			1 390 777,54

1.3 Immobilisations Financières

Les mouvements intervenus en 2023 correspondent notamment à la cession des titres crédit Coopératif pour 82 K€

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

Partie 4 Fiche 4.3

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Exercice 2023

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	41 843,36	17 854,59				59 697,95
Baux long terme et droits d'usufruit	5 129 759,65		6 557 556,70			11 687 316,35
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						0,00
Autres immobilisations incorporelles	1 071 526,48	402 140,92		24 948,00		1 448 719,40
Total I	6 243 129,49	419 995,51	6 557 556,70	24 948,00	0,00	13 195 733,70
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	1 908 910,37					1 908 910,37
Terrains aménagés, loués, bâtis	178 528 461,45	1 036 581,98	19 684 521,81	318 657,78	875 060,05	198 055 847,41
Agencements - Aménagements de terrains						0,00
Total II	180 437 371,82	1 036 581,98	19 684 521,81	318 657,78	875 060,05	199 964 757,78
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	937 905 160,91	4 147 152,91	99 151 063,03	1 274 631,13	13 981 036,44	1 025 947 709,28
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	52 584 543,30		79 051,77		41 916,30	52 621 678,77
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	4 582 999,40					4 582 999,40
Total III (A+B+C)	995 072 703,61	4 147 152,91	99 230 114,80	1 274 631,13	14 022 952,74	1 083 152 387,45
Install. techniques - Matériel - Outillage	9 978,56	0,00	0,00	0,00	0,00	9 978,56
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	299 331,81				403,51	298 928,30
Matériel de transport	61 499,74					61 499,74
Matériel de bureau et matériel informatique	335 169,11					335 169,11
Mobilier	554 369,92	11 698,36				566 068,28
Diverses	2 070 032,41	20 898,15				2 090 930,56
Total V	3 320 402,99	32 596,51	0,00	0,00	403,51	3 352 595,99
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	110 565 583,73	80 433 595,36		68 769 586,58		122 229 592,51
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	45 794 776,06	32 318 668,30		54 929 459,53		23 183 984,83
- Additions et remplacements de composants (1)	5 603 555,45	7 708 559,49		1 917 339,55		11 394 775,39
Avances et acomptes						0,00
Total VII	161 963 915,24	120 460 823,15	0,00	125 616 385,66	0,00	156 808 352,73
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 340 804 372,22	125 677 154,55	118 914 636,61	127 209 674,57	14 898 416,30	1 443 288 072,51
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	85,95					85,95
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06					836,06
Titres immobilisés (droit de créance)	195 333,90				82 276,37	113 057,53
Prêts participatifs						0,00
Prêts principaux pour accession						0,00
Prêts complémentaires pour accession						0,00
Prêts aux S.C.C.C.						0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	743 447,78	134 182,59				877 630,37
Intérêts courus						0,00
Total IX	939 703,69	134 182,59	0,00	0,00	82 276,37	991 609,91
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 347 987 205,40	126 231 332,65	125 472 193,31	127 234 622,57	14 980 692,67	1 457 475 416,12

- (1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.
- (2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
- (3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).
- (4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
- (5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

1.6.2 Variations des amortissements

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

Partie 4 Fiche n°4.4

Exercice 2023

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	1 259 244,98	519 686,38			1 778 931,36
Autres postes d'immobilisations incorporelles	359 513,14				359 513,14
TOTAL I	1 618 758,12	519 686,38	0,00	0,00	2 138 444,50
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	225 942 818,80	25 040 767,03		7 614 080,14	243 369 505,69
Constructions locatives sur sol d'autrui	20 063 837,13	1 414 223,75		12 105,96	21 465 954,92
Bâtiments et installations administratifs	1 117 862,22	121 175,36			1 239 037,58
TOTAL III	247 124 518,15	26 576 166,14	0,00	7 626 186,10	266 074 498,19
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	9 978,56	0,00	0,00	0,00	9 978,56
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	253 092,64	14 664,46		289,19	267 467,91
Matériel de transport	53 627,80	6 379,87			60 007,67
Matériel de bureau et matériel informatique	358 319,05	1 617,73			359 936,78
Mobilier	494 567,42	30 750,39			525 317,81
Diverses	1 233 624,30	293 383,88			1 527 008,18
TOTAL V	2 393 231,21	346 796,33	0,00	289,19	2 739 738,35
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	251 146 486,04	27 442 648,85	0,00	7 626 475,29	270 962 659,60

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

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

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

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

30 ans

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

Exercice 2023

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		7 034 858,03	579 222,11		7 614 080,14
Constructions locatives sur sol d'autrui			12 105,96		12 105,96
Bâtiments et installations administratifs					0,00
Total III	0,00	7 034 858,03	591 328,07	0,00	7 626 186,10
Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers			289,19		289,19
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
Mobilier					0,00
Diverses					0,00
Total V	0,00	0,00	289,19	0,00	289,19
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	7 034 858,03	591 617,26	0,00	7 626 475,29

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 15,4 M€ au 31 décembre 2023 soit une baisse de 0,5 M€ par rapport à 2022.

ANNEXE II. Tableau 12

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

Exercice 2023

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				345 250,22	345 250,22
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	345 250,22	345 250,22

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

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

Créances locataires

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2023	Net 2022
Soldes locataires exigibles	7 006	282	6 725	5 659
Soldes locataires douteux	5 367	5 367	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	2 559	0	2 559	2 251
Créances acquéreurs	3 338	0	3 338	5 836
Total	18 271	5 649	12 622	13 746

La provision 2023 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle augmente de 183 K€ par rapport à 2022. Les soldes débiteurs de régularisation correspondent aux soldes débiteurs des acomptes des locataires pour les programmes non régularisés.

Note 4. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	<1 an	>1 an
Subventions à recevoir	43 066	3 297	39 769

Les subventions à percevoir s'élèvent à 43 M€ contre 38,2 M€ en 2022 soit une hausse de +4,8 M€.

Les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 3,2 M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

Autres créances diverses

En K€	2023	2022
Clients autres activités	34	0
Personnel	67	39
TVA et Etat	1 610	2 299
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	162	0
Débiteurs divers	6 009	4 626
Créances sur cession d'immobilisations	4 417	3 351
Total	12 299	10 315

Cette évolution des autres créances diverses s'explique principalement par les créances sur cessions d'immobilisations intervenues en décembre 2023 pour 1 M€ et par l'augmentation des débiteurs divers pour 1,4 M€.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

Disponibilité et comptes rémunérés

En K€	2023	2022
Livrets A	748	694
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	68	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	12 349	6 168
Total	13 164	6 861

Note 7. Etat des créances

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	836,06		836,06
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	93 092,91	93 092,91	0,00
275/276	Autres immobilisations financières	784 537,46		784 537,46
	TOTAL I	878 466,43	93 092,91	785 373,52
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	471 384,62	471 384,62	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	6 887 087,22	6 887 087,22	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	5 367 320,81	5 367 320,81	0,00
412	Créances sur acquéreurs	3 337 608,22	3 337 608,22	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	2 593 054,31	2 593 054,31	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	2 824,11	2 824,11	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	64 063,56	64 063,56	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	44 676 082,31	3 296 807,00	41 379 275,31
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	44 676 082,31	3 296 807,00	41 379 275,31
45	Groupe et associés et opération de coopération	162 251,00	162 251,00	0,00
451	Groupe	162 251,00	162 251,00	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	10 136 899,24	10 136 899,14	0,10
461	Opérations pour le compte de tiers	264 910,95	264 910,85	0,10
46 sauf 461	Autres créances (1)	9 871 988,29	9 871 988,29	0,00
	TOTAL II	73 698 575,40	32 319 299,99	41 379 275,41
486	Charges constatées d'avances	251 635,52	185 668,47	65 967,05
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	251 635,52	185 668,47	65 967,05
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	74 828 677,35	32 598 061,37	42 230 615,98

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	43 065 941,72
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	

Note 8. Dépréciations et Provisions

Partie 4 - Fiche 4.5

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	14 300,00	0,00	0,00	14 300,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	576 868,50		203 411,15	373 457,35
Pour pensions et obligations similaires	1 001 296,00	97 016,00	0,00	(3) 1 098 312,00
Pour gros entretien	479 467,00	485 894,00	360 667,00	604 694,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 359 512,69	524 616,60	97 205,78	(3) 1 786 923,51
TOTAL II	3 431 444,19	1 107 526,60	(2) 661 283,93	3 877 686,86
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	4 631 266,91	0,00	328 899,92	4 302 366,99
Financières	3 501,59	0,00	1 504,39	1 997,20
TOTAL III	4 634 768,50	0,00	330 404,31	4 304 364,19
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 466 529,24	1 175 644,96	993 131,00	5 649 043,20
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	179 932,50	2 588,21	0,00	182 520,71
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 646 461,74	1 178 233,17	993 131,00	5 831 563,91
TOTAL VI (III + IV + V)	10 281 230,24	1 178 233,17	1 323 535,31	10 135 928,10
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	13 712 674,43	(1) 2 285 759,77	(1) 1 984 819,24	14 013 614,96

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 777 078,77	1 402 817,96
	Financières	0,00	1 504,39
	Exceptionnelles	508 681,00	580 496,89
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		28 562,39
	de provisions non utilisées (*)		632 721,54
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 132 881,00

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

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 252K€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 101 M€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En K€	2023-2022
Capital et primes	19 544
Réserves et résultat	50
Sous total situation nette	19 594
Subventions	6 050
Total Capitaux propres	25 644
Provisions pour risques et charges	446
Emprunts et ICNE	86 209
Banques créditrices	0
Autres dettes	-4 679
Total dettes	81 531
Comptes de régularisations	-6 050
Total Passif	101 571

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2023, le capital social d'un montant de 112 844 490 euros entièrement libéré correspond à 752 296 600 actions de 0,15 euros de valeur nominale.
 Une augmentation de capital de 19 544 490 € a été constatée en Décembre 2023.

Note 2. Subventions

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

Subventions

En K€	2023	2022
Subventions Etat et collectivités	109 555	108 729
Subventions 1%	25 559	20 484
Subventions autres	- 15 863	- 16 012
Total	119 251	113 201

Variation des subventions

en K€	Montant 31.12.22	Mouvements 2023	Montant 31.12.23
Subventions brutes	166 679	7 086	173 764
Reprises de subventions	53 478	1 036	54 513
Subventions nettes	113 201	6 050	119 251

Les mouvements de subventions brutes proviennent principalement des notifications, des sorties de subventions brutes liées aux cessions, des démolitions et des sorties de composants.
 Les mouvements de reprises de subventions sont constitués des reprises de subventions affectées aux programmes locatifs. Les autres mouvements sont liés aux sorties de subventions liées aux cessions et aux remplacements de composants.

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

En K€	Capitaux propres au 31.12.2022	Augmentation de capital	Résultat 2023	Variations des subventions nettes	Affectation du Résultat 2022	Distribution de dividendes	Capitaux propres au 31.12.2023
Capital	93 300	19 544					112 844
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 762						5 762
Ecart de réévaluation							-
Réserve légale	3 394				95		3 489
Réserves statutaires et contractuelles	15 856				-2 197		13 659
Autres réserves	25 307				4 005		29 312
Report à nouveau	1 797				-1 797		-
Résultat de l'exercice	107		50		-107		50
							-
Subventions d'investissements	113 201						113 201
Provision spéciale de réévaluation				6 050			6 050
Titres participatifs							-
							-
Total	258 724	19 544	50	6 050	0	0	284 367

Il n'y a pas eu de distribution de dividendes en 2023.

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2 4. RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		1 796 536,66		1 760 662,35		35 874,31
12 - Résultat de l'exercice N-1		107 112,52		54 176,77		52 935,75
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					50,58%	49,42%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%	0,00%
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	95 182,45		48 142,62		50,58%	47 039,83
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	(2 196 904,71)		(1 993 269,02)		0,00%	(203 635,69)
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00
10685 Réserves sur cessions immobilières	4 818 975,45		4 498 154,88			320 820,57
10688 Réserves diverses	(813 604,01)		(738 189,36)			(75 414,65)
457 - Dividendes					0,00%	0,00
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		(0,00)		0,00		(0,00)
TOTAUX	1 903 649,18	1 903 649,18	1 814 839,12	1 814 839,12	88 810,06	88 810,06

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution	Résultat net
2020	2021	0,00	0,00		(560 556,45)
2021	2022	0,00006565	35 582,56	35 583,86	7 350 988,11
2022	2023	0,00	0,00		107 112,52

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

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2023 :

Provisions pour risques et charges				
en K€	Montant 31.12.22	Dotations de l'exercice 2023	Reprises de l'exercice 2023	Montant 31.12.23
Gros Entretien	479	486	361	604
Provision pour gros entretien	479	486	361	604
Provision retraite	1 001	97		1 098
Medaille du travail	33	1		34
Indemnité précarité	49	9	49	9
Contentieux personnel	14	6		20
Provision travaux sur foyers	1 277		48	1 229
Risques gestion locative et construction	577		203	374
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes		509		509
Provision pour risques et autres charges	2 951	622	300	3 273
Total	3 431	1 108	661	3 878

Provision pour gros entretien

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.

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

	2023	2022
Provision au titre de 2023	-	220
Provision au titre de 2024	163	199
Provision au titre de 2025	76	60
Provision au titre de 2026	366	
Provision pour gros entretien	605	479

Le montant de la provision pour gros entretien est de 605 K€ contre 479 K€ au 31 décembre 2022.

Concernant les 220K€ de dépenses prévues en 2023 lors de l'arrêté 2022 pour les opérations éligibles :

- 12 % sont réalisées,
- 54% sont reportées,
- 34% sont reprises car non réalisées.

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10 ans du 31 décembre 2023) : 3,17 % (contre 3,68% en 2022).

Taux de charges sociales :

- 60% pour les administratifs

- 56% pour les gardiens

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années en tenant compte uniquement des démissions

Table de mortalité : Insee 2019-2021

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2023 à un montant de 1,1 M€, contre 1 M€ en 2022 soit une reprise pour l'année de 0,1 M€.

Provisions travaux sur foyers

Lors des cessions de foyers à redevance d'équilibre à 3FR, les soldes de provisions pour contribution au remplacement des composants non consommées au moment de la cession sont conservés par 3F Sud. En contrepartie, une garantie de passif pour une durée de dix ans à compter de la cession est prévue et provisionnée à concurrence de ces montants. Au fur et à mesure de la réalisation des travaux immobilisables ou de gros entretien par 3F Résidences, la garantie est mise en œuvre avec remboursement à 3FR du montant des travaux, dans la limite du montant de la garantie.

La provision s'élève à 1,2 M€ fin 2023 intégrant une reprise en 2023 au titre des travaux réalisés par 3F Résidences pour 48 K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées en 2023 pour constater divers risques et charges liés à des risques locatifs des contentieux juridiques et des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise.

Les opérations issues de MFP provisionnées à hauteur de 577 K€ au 31/12/22 ont fait l'objet d'une reprise de provisions de 203K€ sur l'exercice ramenant le total des provisions à 374 K€ au 31/12/2023.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, des dotations sur les opérations de démolition ont été comptabilisées pour à 0,5 M€ au titre des frais de relogement sur le programme Les Fleurs de Grasse.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Emprunts		
en K€	2023	2022
Participation à l'effort de construction	77 868	77 283
Banque des Territoires	792 480	694 317
CFF	14 037	14 295
Autres banques	43 188	63 821
Emprunts et dettes divers	4 706	4 857
Total	932 277	854 572

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

Par type de taux		
en M€	2023	%
Fixe	57 253	6,1%
Révisable - indices Livret A ou LEP	868 464	93,2%
Révisable - indice inflation		0%
Révisable - autres indices	3 358	0,4%
Sous-total révisable	871 822	94%
Structuré	3 203	0,3%
Total	932 277	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 932 277 K€ dont 78 072K€ d'emprunts ALS, les mobilisations sur l'exercice 2023 à 119 M€ dont 3 M€ d'ALS.

Les amortissements d'emprunts ont représenté 36 949 K€ et les remboursements anticipés 4 098 K€.

Une ligne de crédit court terme de 30 M€ a été mobilisée en 2023 intégralement remboursée au 31 Décembre 2023.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

Intérêts courus non échus		
en K€	2023	2022
Intérêts courus non échus hors IC	13 456	6 435
Intérêts compensateurs	4	0
Intérêts différés courus non échus	1 507	28
Total Intérêts courus non échus	14 967	6 463

La hausse de 8,5 M€ des intérêts courus s'explique, en dehors de l'impact des nouveaux emprunts perçus sur 2023, par la hausse du livret A à 3% au 31 décembre 2023 contre 2% au 31 décembre 2022.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes		
en K€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	6 092	4 679
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	17 318	16 004
Personnel	1 589	1 472
Sécurité sociale et org. sociaux	1 119	1 012
Etat et collectivités publiques	5 759	9 479
Sous-total dettes fiscales et sociales	8 467	11 963
Créditeurs divers	3 064	7 390
Total Autres dettes	34 941	40 036

Le poste de locataires et acquéreurs est en augmentation de 1,3 M€ correspondant aux régularisations de charges des exercices antérieurs non encore effectuées au 31/12/2023.

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 2,2 M€.

Le poste « Créditeurs divers » pour 3 M€, en nette diminution due au remboursement pour 4,9 M€ de l'avance en compte courant d'I 3F dans le cadre du Plan d'Investissement Immobilier (PIV) d'Action Logement, est constitué des frais de pool I3F pour 0,1 M€ ainsi que des dettes diverses pour 0,4 M€.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	77 867 506,86	2 841 449,43	12 788 927,85	62 237 129,58	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	849 703 979,78	9 674 502,36	42 890 984,24	797 138 493,18	18 749 424,31
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 601 983,58	Non ventilable (3)		4 601 983,58	
1654	Redevances location - accession	71 198,20	71 798,20		(600,00)	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	4 705 939,61	129 089,55	516 358,20	4 060 491,86	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	14 963 514,89	14 963 514,89		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	3 625,76			3 625,76	
TOTAL I dettes financières		951 917 748,68	27 680 354,43	56 196 270,29	868 041 123,96	18 749 424,31
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	17 318 278,35	17 318 278,35		0,00	
419	Clients créditeurs	6 091 768,19	5 972 577,82		119 190,37	
42	Personnel et comptes rattachés	1 588 788,07	1 588 788,07		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 119 336,84	1 119 336,84		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	5 758 879,79	5 758 879,79	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	5 758 879,79	5 758 879,79		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	2 305 273,37	0,00	2 305 273,37	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	2 305 273,37		2 305 273,37	0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	758 839,81	758 839,81	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	35 099,31	35 099,31		0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	723 740,50	723 740,50		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		34 941 164,42	32 516 700,68	2 305 273,37	119 190,37	0,00
487	Produits constatés d'avance :	3 948 242,43	3 948 242,43	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	255 000,00	255 000,00		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	3 693 242,43	3 693 242,43		0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		3 948 242,43	3 948 242,43	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		990 807 155,53	64 145 297,54	58 501 543,66	868 160 314,33	18 749 424,31

RENOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		118 855 369,92
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		41 047 686,58
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

Comptes de régularisations passif		
en K€	2023	2022
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	255	0
Produits des ventes des lots en cours	3 693	9 998
Total	3 948	9 998

Les produits constatés d'avance aux titres de l'exploitation correspondent à la notification de subvention pour une opération en accession

Les produits constatés d'avance sur les stocks concernent les produits des ventes des opérations en cours et s'établissent à 3,7 M€ à fin 2023.

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Achats stockés et variations de stocks		
en K€	2023	2022
Ventes	12 195	7 703
Total ventes	12 195	7 703
Variation de stocks	-3 976	-1 255
Travaux stockés	-7 071	-5 761
Total stockés et variations de stocks	-11 047	-7 016
Transferts en immo	0	0
Résultat accession	1 148	687
<i>Frais de MO stockés</i>	-294	-145
<i>Coûts chargeables accession</i>	-159	-293
<i>divers accession</i>	-207	70
Marge sur vente accession	488	319

Note 2. Loyers

Loyers			
En K€	2023	2022	
Logements	57 447	52 486	
RLS	- 2 538	- 2 338	
Logements en PSLA	100	172	
Garages, parkings et autres	3 482	3 134	
Commerces	173	168	
Foyers	36	187	
Supplément de loyer	363	278	
Total	59 064	54 086	

Les loyers quittancés en 2023 s'établissent à 59 M€, en progression de 4,9 M€ soit + 9,2 % par rapport à 2022.

Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2023 de 3,48 % en moyenne, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions de patrimoine. La vacance des logements qui s'était élevée à 1,3% en 2022 a diminué de 0,18 point en 2023 pour atteindre un taux de 1,12 %.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 2,5 M€ en 2023, en augmentation de 0,2 M€ par rapport à 2022.

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 dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles. Elles s'élèvent en 2023 à 12,5 M€ contre 12 M€ en 2022.

La provision pour régularisation de charges 2023 représente 1 M€.

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2021 n'ont pas été intégralement régularisées en 2023, le résiduel représente 375 K€.

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2022 n'ont pas été intégralement régularisées en 2023, le résiduel représente 484 K€.

La provision pour pertes basée sur le taux de vacance par programme s'élève à 150 K€ pour l'exercice 2023.

La perte sur les logements indisponibles a également été provisionnée en 2023 pour 475 K€.

Les provisions pour pertes sur vacants sur les programmes non régularisés en 2021 et 2022 s'élèvent respectivement à 68 K€ et 365 K€.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

Autres produits		
En K€	2023	2022
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	83	51
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	-	1
Autres produits	110	119
Total	194	172

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

Les autres produits représentent les honoraires de gestion à l'ONV.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

Autres produits et transfert de charges		
en K€	2023	2022
Produits gestion courants	156	0
Produits quittancés	15	93
Transferts frais de ventes	488	567
Interêts immobilisables	2 446	882
Frais de maîtrise d'ouvrage	2 157	2 203
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	144	145
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'inoccupation réservataires	1	9
Frais d'actes de contentieux récupérables	58	325
Cession de CEE	0	396
Divers	5	9
Total	5 472	4 628

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 2,4 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	58 398,20		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	487 776,44		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	487 776,44		
TOTAL	546 174,64	0,00	0,00

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

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

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

Achats de fournitures et produits

En K€	2023	2022
Fourn.électricité NR	64	59
Fourniture d'eau NR	86	30
Fourniture de gaz NR	-	74
Fournit.chaleur NR	0	-
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	56	53
Entret.petit équi.NR	64	68
Aut.mat.fournit.NR	16	5
Fournit.administrat.	41	33
Achats de fournitures et produits récupérables	3 622	5 347
Total	3 949	5 669

Et pour la part récupérable :

Achats et fournitures récupérables

en K€	2023	2022
Electricité	1 020	1 057
Eau	978	3 025
Gaz	1 598	1 215
Chaleur	0	3
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	25	47
Total	3 622	5 347

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

Ces charges se ventilent comme suit :

Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien				
En K€	2023		2022	
Hygiène et sécurité		465		362
Espaces verts		50		31
Chauffage		17		19
Nettoyage		145		175
Gestion d'immeubles		-		2
Part NR divers travaux	-	44	-	29
Entretien réparations		1 973		1 722
Entretien divers		54		26
Sous Total part NR		2 659		2 308
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables		5 064		4 349
Total		7 723		6 657

Détail de la part récupérable :

Travaux récupérables relatifs à l'exploitation et à l'entretien récupérables			
en K€	2023		2022
Hygiène sécurité		199	272
Espaces verts		976	710
Chauffage		740	728
Nettoyage		1 618	1 443
Gestion d'immeuble		1	-38
Ascenseurs		63	225
Récupération individuelle du contrat confort		41	38
Multiservice récupérable		518	495
Travaux récupérables individuellement		11	5
Divers		1	0
Ent Rép cour		896	470
Total R		5 064	4 349

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Travaux de gros entretien	2 475	2 814
Etats des lieux	1 523	1 789
Garanties totales	511	478
Total	4 508	5 081

Les travaux suite à état des lieux sur programmes en vente représentent 158 K€.

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

Autres services extérieurs

en K€	2023	2022
Baux emphytéotiques	2	2
Prime d'assurance	682	822
Personnel intérimaire	57	20
Rémunération intermédiaires et honoraires	2 070	1 855
Publicité et communication	136	68
Frais de mission et déplacements	406	378
Redevances	1 591	1 600
Locations	458	560
Frais postaux	146	207
Cotisations CGLLS	844	1 133
Cotisations diverses	253	146
Divers	432	222
Total non récupérable	7 078	7 015
Refacturation frais de déménagement	0	0
Total Récupérable	0	0
Total	7 078	7 015

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

Frais de personnel

En K€	2023	2022
Récupération sur locataires	988	825
Frais de personnel NR	9 345	9 273
Frais de personnel	10 333	10 098

L'évolution des frais de personnel s'explique principalement par la progression des effectifs, ainsi que les mesures salariales. On note que le taux de récupération des salaires du personnel de proximité est en hausse à 66% par rapport à 2022 à 48%.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

Autres impôts taxes et versements assimilés		
En K€	2023	2022
Taxes foncières	3 758	3 713
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	683	708
Taxe d'apprentissage	0	1
Versement transport	107	98
Part.formation prof. cont	168	156
Part.emp.effort const.	59	29
S. total sur salaires	1 017	992
Aut.impôts locaux NR	8	23
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	10	12
Aut.imp.tax.autr.org	48	57
S. total autres taxes	66	93
Total Taxes NR	4 841	4 797
Taxes récupérables :	3 004	2 557
Total	7 845	7 354

Le montant de la TFPB pour l'année 2023 s'élève à 3,8 M€ contre 3,7 M€ en 2022 soit une hausse de 0,1 M€. A périmètre constant le TFPB évolue de +7,1%. La variation tient également compte des nouvelles impositions + 0,1 M€ compensées par les cessions et les nouvelles exonérations - 0,2 M€.

L'application de l'abattement de TFPB en secteur QPV concerne 22 programmes à Marseille pour -0,1 M€.

Le nombre de logements soumis à la TFPB est passé de 4 853 logements en 2022 à 4 739 logements en 2023.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires / Débiteurs divers	1 178	993	185
Autres	113	49	64
Gros entretien	486	361	125
S/total	1 777	1 403	374

Les provisions locataires sont calculées locataire par locataire, d'où une dotation et une reprise sur l'exercice 2023.

La provision pour gros entretien a fait l'objet d'une reprise de 361 K€ aux travaux prévus dans la PGE 2022 et non reportés dans la PGE 2023.
 La dotation 2023 s'élève à 265 K€.

Les autres provisions représentent la provision retraite et la provision médailles du travail.

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues, y compris les procédures de rétablissement personnel, s'élève à 366 K€ pour 2023.

Catégories en K€	2022	2023
Passage en irrécouvrable de créance locative de l'année	22,49	28,99
Passage en irrécouvrable de créance locative antérieure	800,37	261,64
Procédure Rétablissement Personnel	145,91	75,44
Total	968,78	366,07

Note 14. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 7 K€.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	22 639	10 519
Intérêts compensateurs	3	-10
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	198	102
Intérêts sur autres opérations	752	206
Total	23 593	10 817

Les intérêts des emprunts sont en forte augmentation en raison notamment de la hausse du livret A en 2023.

Note 16. Résultat exceptionnel

En synthèse, le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif	12 651	5 172
Perte sur remplacement ou démolition	-367	-351
Amortissement exceptionnel	0	-12
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	72	-471
Reprises de subventions	3 261	3 290
Eléments exceptionnels	-1 243	-1 326
Total résultat exceptionnel	14 374	6 302

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement :

Marges sur cessions d'actifs		
En K€	2023	2022
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	16 361	8 208
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-5 157	-2 831
Subventions reprises sur ventes aux locataires	1 310	43
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	12 515	5 420
Cessions d'actifs - autres	1 388	16 966
Valeur nette des actifs cédés - autres	-1 877	-17 215
Subventions reprises sur ventes	625	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	136	-249
Marges sur cessions d'actifs	12 651	5 172

Les ventes aux locataires de 39 logements contre 40 logements en 2022, la cession de 100 lots à l'ONV ainsi que la cession de 29 logements et 2 commerces à Soliha dégagent une plus-value comptable nette des reprises de subventions correspondantes de 12,6 M€.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants	-367	-351
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-367	-351

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

en K€	Dotation de l'exercice 2023	Reprise de l'exercice 2023	Mouvements nets
Frais de relogement Démolition Fleurs de Grasse	509		509
Total	509	0	509

La provision pour charges de 2023 pour 509 K€ correspond aux frais de relogement qui vont être engagés dans le cadre du projet de démolition des Fleurs de Grasse.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2023	2022
Opérations de gestion et autres	58	179
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	643	442
Remboursements suite sinistres	558	1 070
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	1 259	1 691
Dépenses sinistres	-1 375	-1 110
Charges sur ventes d'actifs	-488	-567
Frais de démolition	-15	-37
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-25	-584
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		-70
Autres	-600	-637
Charges exceptionnelles	-2 501	-3 005
Total Autres charges et produits exceptionnels	-1 243	-1 314

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		832 487,12
Fuite et piratage eau programmes locatifs	343 765,20	
Frais ventes HLM	487 776,44	
Divers : montants non significatifs	945,48	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		7 401 317,71
- Cessions (2)		6 987 164,94
Ventes en bloc	3 484 626,09	
Ventes aux locataires	3 420 257,54	
Cession 121 FCP	82 276,37	
Divers : montants non significatifs	4,94	
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		414 152,77
Sorties de composants	367 052,44	
Sorties de composants opération locative déjà vendue	47 100,33	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		1 668 871,11
Dépenses sinistres	1 374 504,69	
Opérations abandonnées	228 359,15	
Autres charges exceptionnelles démolitions	14 285,38	
Droit tirage 2023 3FR PCRC	48 185,82	
Divers : montants non significatifs	3 536,07	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		508 681,00
Prov Charges relogements FDG	508 681,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	10 411 356,94	10 411 356,94

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

Exercice 2023

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		658 570,72
Dégrèvements TFPB sur travaux economie energie	522 528,00	
Autres dégrèvements TFPB	120 090,00	
Pénalités et frais de dossiers SLS	8 545,46	
Divers : montants non significatifs	7 407,26	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		17 749 573,77
CESSION 121 FCP CCOOP	82 937,27	
Ventes aux locataires	4 659 082,50	
Ventes en bloc	13 007 052,00	
Divers : montants non significatifs	502,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		5 196 290,44
Subv.résult construc reprise 2023	3 180 525,24	
Subv.résult Vt occup	67 732,41	
Subv.résult Vt en bloc	1 867 470,18	
Subv.résult travaux amélioration	80 562,61	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		600 238,59
Remboursements assurances suite sinistres	558 172,24	
Clause anti spéculation Vte HLM	24 000,00	
Intérêts versés soldes opérations abandonnées	18 066,35	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		580 496,89
Reprise prov demol P001L	328 899,92	
Reprise prov opé abandonnée P429L	203 411,15	
droits de tirage PCRC 3FR	48 185,82	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 785 170,41	24 785 170,41

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 5,94 % en 2023 (4.20% en 2022) du chiffre d'affaires 2023 hors récupération de charges.

Le patrimoine taxable est constitué de 480 logements et logements-foyers au 31.12.2023. Le nombre des logements intermédiaires du point de vue fiscal fin 2023 est de 252 logements.

L'amortissement de l'écart de réévaluation lors de l'entrée en fiscalité constitue une charge extracomptable déductible fiscalement.

Au 31 décembre 2023, l'écart de réévaluation concerne :

- 12 logements répartis sur 4 programmes ex Logeo pour 29 K€
- 220 logements LLI répartis sur 4 groupes immobiliers pour 7 872 K€, réévalués dans le cadre de la nouvelle réglementation applicable au LLI depuis le 01/01/2020.

La demande de report du déficit fiscal d'ex-Logéo Méditerranée au bénéfice de 3F Sud (0,3M€) est en cours de traitement par l'administration fiscale, l'allongement du délai d'instruction étant dû à la crise sanitaire.

Aucune provision d'IS n'a été constituée au 31 décembre 2023.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2023 à 163 équivalents temps plein contre 159 fin 2022

Effectifs		
En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2023	2022
Cadres	41	41
Employés	88	77
Personnels de surveillance et d'entretien ménager des immeubles	34	41
Personnels de maintenance		
Total	163	159

DIRIGEANT(E)S - EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	129	0	0	1
Cadres	41			1
Non cadres	88			
Gardiens d'immeubles	25	0	0	0
Cadres				
Non cadres	25			
Personnels d'immeubles	0	0	0	0
Cadres				
Non cadres				
Personnel de maintenance	9	0	0	0
Cadres				
Non cadres	9			
TOTAL	163	0	0	1
Dont effectif de l'organisme à plein temps	163			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre				
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein				

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1			0
- Fins de contrats au cours de l'année	-	-	0
+ Contrats signés au cours de l'année	+	+	0
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	0	0	0

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

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

Note 2. Compte personnel de formation

Depuis le 1er janvier 2015, le nouveau moyen d'accès à la formation mis en place via le compte personnel de formation (CPF) est alimenté en heures de formation et utilisable par tout salarié, tout au long de sa vie active, pour suivre une formation qualifiante.

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2023 :

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

Exercice 2023

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	39 880 560,76	8011	Avals, cautions, garanties donnés	18 749 424,31
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	8 653 545,00	8012	Octroi de prêts :	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	107 901 067,82	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail				
8028	Autres engagements reçus		8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
			8018	Autres engagements donnés	183 061 827,63
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	4 462 082,51
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	2 742 648,14
			80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	121 649 024,20
			80188	Engagements divers	54 208 072,78
	TOTAL	156 435 173,58		TOTAL	201 811 251,94

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	10 628 571,41	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	671 727,00			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				
	TOTAL	11 300 298,41		TOTAL	0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

Les avals et cautions reçues correspondent aux cautions accordée par I3F pour 23 M€ sur le financement de l'acquisition Néolia, 3,8M€ de lettres d'engagements ALS, 4,8 M€ de garantie SGA et 8 M€ de la Caisse de garantie immobilière du Bâtiment sur l'opération Joia Meridia.

Les conventions d'emprunts signées non encaissés s'élèvent à 116 M€.

Les avals et cautions et garanties données correspondent principalement à la garantie de rachat de 5 ans concernant les ventes HLM et les opérations en accession sécurisée de 15 ans pour un montant total de 54 M€.

Les financements garantis par des hypothèques s'élèvent à 18,7 M€.

Le reste à payer sur marchés signés reste important du fait de l'activité élevée de promotion et des compromis de vente signés en VEFA s'élevant à 128,9 M€ en 2023.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

Montant des capitaux restant dus au 31/12/2023 des emprunts garantis par des hypothèques prises sur les actifs immobilisés :

- Montant Garanti par des hypothèques : 18 750 K€
- Montant Garanti par des promesses d'affectation hypothécaire : 0 K€
- Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 39 211 K€

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

Note 6. Rémunération des organes d'administration et de direction

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

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

Note 7. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 90% du capital.

Les comptes de la société font également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 8. Autofinancement

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

4.2 Résultat autofi net
Exercice 2023

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	237 225,70	(4 190 674,15)	(6 709 971,51)	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	65 021,09	151 801,61	541 513,19	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	70 298 018,19	74 036 620,66	83 956 347,48	
d) Charges récupérées (comptes 703)	10 952 413,01	12 075 652,61	12 503 747,45	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	59 410 626,27	62 112 769,66	71 994 113,22	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	0,40%	-6,75%	-9,32%	-5,22%

Compte de résultat - 3FSUD - Réel 2023				
	(K€)	Réel 2022	Réel 2023	Réel 2023 / Réel 2022 K€ %
Autofinancement				
Loyers quittancés		54 086	59 064	4 978 9,2%
Autres produits locatifs		157	104	-53 -33,8%
Pertes sur créances irrécouvrables		-969	-366	603 -62,2%
Ecart sur charges récupérables		-1 227	-348	880 -71,7%
Produits locatifs nets		52 047	58 454	6 407 12,3%
Frais de personnel de proximité NR		-1 099	-711	388 -35,3%
Charges externes de gestion locative NR		-5 557	-6 488	-931 16,8%
Etat des lieux nets		-1 385	-1 191	195 -14,0%
Entretien-réparations		-1 648	-2 128	-480 29,1%
Autres charges externes de gestion locative		-2 524	-3 169	-645 25,6%
Gros entretien locatif		-3 156	-2 956	200 -6,3%
Surcout travaux amiante		0	0	
Charges brutes locatives		-9 812	-10 155	-344 3,5%
Marge brute locative		42 235	48 299	6 064 14,4%
Impôts et taxes		-3 764	-3 777	-13 0,3%
Annuités d'emprunts		-30 899	-40 105	-9 206 29,8%
Intérêts des emprunts bruts		-10 802	-23 592	-12 790 118,4%
Intérêts compensateurs		-10	3	13 -134,3%
Intérêts immobilisés		882	2 446	1 564 177,2%
Amortissement des emprunts locatifs		-20 970	-18 962	2 008 -9,6%
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM		0	0	
Autres produits divers		930	759	-172 -18,5%
Frais de personnel administratifs		-6 721	-7 081	-360 5,4%
Coûts administratifs et de structure		-3 260	-3 209	51 -1,6%
Charges externes administratives et de structure		-1 662	-1 649	13 -0,8%
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM		-1 598	-1 560	38 -2,4%
Autres charges diverses		-362	-149	212 -58,7%
Autres charges et produits de gestion courante		-3	154	157 -4596,1%
Cotisations CGLLS et ANCOLS		-1 157	-868	289 -25,0%
Produits financiers nets		137	511	374 272,5%
Autres charges sur l'autofinancement		-45 100	-53 766	-8 667 19,2%
Autofinancement courant		-2 864	-5 467	-2 603 90,9%
Eléments exceptionnels de l'autofinancement		-1 326	-1 243	84 -6,3%
IS		0	0	
Autofinancement net		-4 191	-6 710	-2 519 60,1%

Note 9. Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

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

ANNEXE II
Fiche n°2

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	65 819 469,02	66 136 879,14	70 298 018,19	74 036 620,66	83 966 347,48
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	17 113 937,09	21 948 337,18	25 284 050,65	21 567 103,85	27 793 372,68
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 696 845,99	(560 556,00)	7 350 968,11	107 112,52	49 783,30
Personnel					
E ffectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	79,53	114,23	142,42	160,53	161,67
Montant de la masse salariale de l'exercice	6 057 577,45	5 786 417,58	6 963 411,99	7 230 475,69	7 301 921,55
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 493 133,91	2 530 586,54	2 820 468,28	2 867 575,25	3 030 733,24