

Bordereau attestant l'exactitude des informations - STRASBOURG - 6752 - Documents
comptables (B-S) - Dépôt le 22/07/2024 - 9248 - 2007 B 01195 - 498 273 556 - 3F GRAND EST

3F Grand Est

BILAN ACTIF				2023		2 022	
Au 31 décembre 2023				Net		Net	
	Brut	Amortissements		Dépréciations			
	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	
Immobilisations incorporelles	794	647		148		0	0
Baux	644	644		0		0	0
Autres	150	2		148			
Immobilisations corporelles	885 184	266 605	618 579		593 333		
Terrains	149 079		149 079		139 573		
Immeubles de rapport	733 704	264 913	468 791		453 434		
Autres immobilisations corporelles	2 401	1 692	709		326		
Immobilisations corporelles en cours	50 301		50 301		56 359		
Terrains	24 037		24 037		21 209		
Immeubles de rapport	22 999		22 999		30 368		
Travaux d'amélioration	3 265		3 265		4 782		
Acomptes terrains							
Immobilisations financières	469		469		410		
Participations, parts sociales et créances	32		32		32		
Prêts accédants							
Autres prêts et divers	437		437		379		
Total actif immobilisé	Note 1 936 749	267 252	669 497		650 102		
Stocks et en cours							
Créances locataires et acquéreurs	Note 2 11 518	5 672	5 846		5 204		
Subventions à recevoir	Note 3 3 722		3 722		4 510		
Autres créances diverses	Note 4 1 496	8	1 487		1 070		
Valeurs mobilières de placement		0	0				
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	Note 5 25 545		25 545		17 784		
Total actif circulant	Note 6 42 281	5 680	36 601		28 568		
Comptes de régularisation actif	Note 8 28		28		43		
Total actif	979 058	272 932	706 126		678 714		

3F Grand Est

COMPTE DE RESULTAT 2023

En milliers d'euros		2023		2023		2022	
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total	Total	Total
Ventes							
Loyers	Note 1		48 814	48 814	48 814	46 279	
Récupération de charges locatives	Note 2	10 653		10 653	10 653	9 698	
Prestations de services	Note 3		29	29	29	28	
Chiffre d'Affaires		10 653	48 843	59 496	59 496	56 005	
Autres produits et transferts de charges	Note 4		2 370	2 370	2 370	2 208	
Achats stockés et variations de stocks			(0)	(0)	(0)	(1)	
Achats de fournitures et produits	Note 5	(5 275)	(158)	(5 433)	(5 433)	(4 515)	
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 6	(3 590)	(2 315)	(5 905)	(5 905)	(5 658)	
Gros entretien	Note 7	(144)	(4 036)	(4 180)	(4 180)	(4 193)	
Autres services extérieurs	Note 8		(4 930)	(4 930)	(4 930)	(4 532)	
Frais de personnel	Note 9	(619)	(5 859)	(6 478)	(6 478)	(6 121)	
Impôts et taxes foncières	Note 10	(1 497)	(4 591)	(6 088)	(6 088)	(5 609)	
Dotations aux amortissements techniques			(18 083)	(18 083)	(18 083)	(17 772)	
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 11		(1 053)	(1 053)	(1 053)	(245)	
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 12		(323)	(323)	(323)	(443)	
Autres charges de gestion courante	Note 13		(110)	(110)	(110)	(106)	
Résultat d'exploitation		(473)	9 754	9 281	9 281	9 019	
Produits financiers nets			790	790	790	219	
Intérêts des emprunts	Note 14		(11 551)	(11 551)	(11 551)	(6 064)	
Dotations nettes aux provisions financières							
Résultat financier			(10 761)	(10 761)	(10 761)	(5 845)	
Marge sur cessions d'actifs			4 340	4 340	4 340	4 531	
Pertes sur remplacements ou démolitions			(67)	(67)	(67)	(145)	
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			136	136	136	524	
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			1 497	1 497	1 497	1 619	
Reprises sur subventions			39	39	39	(58)	
Autres charges et produits exceptionnels	Note 15		5 945	5 945	5 945	6 471	
Résultat exceptionnel							
Impôt sur les Sociétés	Note 16		(15)	(15)	(15)	(12)	
Résultat net		(473)	4 923	4 450	4 450	9 633	
Dont résultat relevant de l'activité SIEG				4 321	4 321	9 392	



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				147 843,50	201,88
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	844 256,49	844 085,26	171,23		201,88
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	150 161,05	2 488,79	147 672,27		0,00
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				618 579 270,10	593 332 618,47
	2111 Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	149 079 391,71	0,00	149 079 391,71		139 572 832,11
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21316-2135-21318 Constructions locatives (sur sol propre)	705 549 110,85	242 771 571,74	462 777 538,91		446 915 355,51
	214 sauf 21415-2145-21418 Constructions locatives sur sol d'autrui	1 691 682,11	935 788,83	755 893,28		18 148 447,92
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	1 848 290,38	1 159 677,89	688 612,47		299 868,89
	21418-21318 Autres ensembles immobiliers	26 463 604,71	21 206 060,66	5 257 544,05		(11 629 667,65)
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres Immo. corp.	552 392,35	532 102,67	20 289,68		25 780,59
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				50 301 021,37	56 358 947,75
	2312 Terrains	24 037 298,87	0,00	24 037 298,87		21 209 169,93
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	28 263 724,50	0,00	28 263 724,50		35 149 777,82
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				469 044,41	410 430,58
	261-265-2675-2676 Participations - Apports, avances	0,00	0,00	0,00		0,00
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	31 925,00	0,00	31 925,00		31 925,00
	2741 Prête participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCOC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	437 119,41	0,00	437 119,41		378 505,58
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	936 748 955,22	267 251 775,84	669 497 179,38	669 497 179,38	650 102 198,68
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :				0,00	
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	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	342 253,03	0,00	342 253,03	342 253,03	265 311,11
	CREANCES D'EXPLOITATION				9 648 632,01	9 836 373,09
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	4 119 403,54	427 356,88	3 692 046,66		3 417 153,82
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 Clients - autres activités	16 727,07	0,00	16 727,07		13 987,20
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	6 773 157,45	5 244 435,53	1 528 721,92		1 360 967,45
	418 Produits non encore facturés	625 445,57	0,00	625 445,57		425 715,93
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	63 447,90	0,00	63 447,90		108 686,02
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	3 722 242,89	0,00	3 722 242,89		4 509 862,67
	CREANCES DIVERSES (3)				1 065 006,07	682 503,62
	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	167 952,00	0,00	167 952,00		98 562,00
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	882 399,24	8 161,39	874 237,85		579 009,16
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	22 816,22	0,00	22 816,22		4 932,46
	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
	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				25 545 211,37	17 784 297,28
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	20 328 405,36		20 328 405,36		11 561 202,46
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	5 216 806,01		5 216 806,01		6 223 094,82
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L I E R S	486 Charges constatées d'avance	27 594,00		27 594,00	27 594,00	43 362,00
	ACTIF CIRCULANT (II)	42 308 650,28	5 679 953,80	36 628 696,48	36 628 696,48	28 611 847,10
	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)	979 057 605,50	272 931 729,64	706 125 875,86	706 125 875,86	678 714 045,78
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					



BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 3 - Fiche n° 2.2

N° de compte	PASSIF	Exercice 2023		Exercice 2022
		DETAIL	TOTAUX PARCELLES	
1	2	3	4	5
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		210 281 347,91	194 688 230,38
101-104-105	Capital :		158 014 390,00	151 488 540,00
10133-1014	Capital (actions simples)	158 014 390,00		151 488 540,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
105	Réserves :			
1051 (sociétés)	Réserve légale	15 146 854,00		15 146 854,00
1053 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1057 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10571	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10583 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
10585	Réserves sur cessions immobilières	27 624 594,60		23 554 204,50
105851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 105 411,30		3 113 480,68
10588	Réserves diverses	9 495 509,31		4 518 631,68
105881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 225 104,38		4 397 188,58
11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
11 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	Résultat de l'exercice (a)	4 450 495,69	4 450 495,68	8 633 074,81
12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 321 075,21		8 381 903,02
	Montant brut			
	Inscrit au résultat			
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	38 280 848,24	38 280 848,24	37 673 879,16
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1571	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	251 012 691,84	251 012 691,84	241 995 184,35
15	PROVISIONS		8 642 155,28	8 017 533,99
151	Provisions pour risques	586 305,00		0,00
1572	Provisions pour gros entretien	2 252 216,91		2 184 886,88
153-158	Autres provisions pour charges	3 803 633,38		3 852 657,33
	PROVISIONS (II)	6 642 155,29	6 642 155,28	8 017 533,99
162	DETTES FINANCIERES (I)		439 713 592,77	414 394 156,51
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	29 911 774,26		31 181 807,86
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		398 916 534,38	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	370 528 185,07		345 421 352,83
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de flex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	28 380 348,31		30 019 972,62
165	Dépôts et cautionnements reçus :		3 888 589,28	3 801 593,44
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 888 589,28		
1654	Redevances (location-cession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		6 994 694,85	
166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	359 480,57		416 662,44
17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	38 060,63		47 216,09
1688 (sauf 16883) -1718-1746 -1789-5181	Intérêts courus	6 555 686,17		3 447 503,78
16883	Intérêts compensateurs	41 467,48		78 047,55
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		3 630 487,88	2 826 996,42
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	3 189 296,63		2 274 152,81
Autres 419	Autres	341 191,25		352 643,61
	DETTES D'EXPLOITATION		3 756 045,23	3 587 289,70
401-4031-4081-4088 partial	Fournisseurs	1 772 120,92		1 737 396,87
402-4032-4082-4088 partial	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 983 928,31		1 849 893,83
	DETTES DIVERSES		1 063 942,36	9 593 973,51
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-406-4084-4088 partial	Fournisseurs d'immobilisations	979 752,84		2 105 709,88
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		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4575)-478	Autres	84 159,52		7 486 263,63
4871-4878	Produits constatés d'avance		406 986,49	499 000,30
4872	Au titre de l'exploitation et autres	406 986,49		499 000,30
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	448 471 028,73	448 471 028,73	430 761 327,44
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
477	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	706 125 875,86	706 125 875,86	678 714 845,76
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	419 215 459,42		554 485 789,23
	(1) Dont à moins d'un an.	20 458 103,55		19 924 157,29

3F Grand Est



BILAN PASSIF		2023		2022	
Au 31 décembre 2023		En milliers d'euros		En milliers d'euros	
Capital	Note 1	158 014	151 469		
Primes d'émission, de fusion et d'apport		0	0		
Réserves et report à nouveau		52 267	43 220		
Résultat de l'exercice		4 450	9 633		
Dont résultat résultant de l'activité SIEG		4 321	9 392		
Sous total situation nette		214 732	204 321		
Subventions	Note 2	36 281	37 674		
Amortissements dérogatoires et autres		0	0		
Total capitaux propres	Note 3	251 013	241 995		
Provisions pour gros entretien		2 252	2 165		
Provisions pour risques et autres charges		4 390	3 853		
Total provisions pour risques et charges	Note 4	6 642	6 018		
Emprunts	Note 5	429 190	407 020		
Intérêts courus non échus	Note 6	6 597	3 526		
Concours bancaires courants		38	47		
Dépôts et cautionnements reçus		3 889	3 802		
Autres dettes	Note 7	8 350	15 808		
Total dettes	Note 8	448 064	430 202		
Comptes de régularisation passif	Note 9	407	499		
Total passif		706 126	678 714		

Annexe aux comptes 2023

IMMOBILIERE 3F

Faits caractéristiques de l'exercice

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

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

Ce contexte défavorable a également eu un impact sur les mises en chantier de logements neufs et de réhabilitation ainsi que sur les livraisons, avec notamment des décalages d'opérations du fait d'appels d'offres infructueux ou 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 amélioré à 1,17 % alors que le taux de recouvrement s'est dégradé à 98,40 % et ce en lien avec le contexte économique.

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2023 ALI sur les agréments (3 550 agréments) ont été largement dépassés grâce à la participation active du groupe 3F à l'Appel à Manifestation d'Intérêt 30 000 logements. Concernant 3F Grand Est 325 agréments ont ainsi été obtenus en 2023, avec une part importante sous la forme de VEFA. Avec 361 OS, le volume des mises en chantier 2023 a progressé de 129 logements par rapport à 2022. 287 livraisons ont été réalisées en 2023 soit un volume supérieur de 65 logements à celui de 2022.

Compte tenu du contexte de taux et d'inflation, l'activité d'accession dans l'ancien a marqué un recul par rapport à 2022, avec 62 ventes dans l'ancien et 61 réservations. Ce recul est cependant compensé en 2023 par la vente à l'ONV d'un programme de 25 logements.

Le patrimoine de 3F Grand Est compte 8 975 logements, foyers et commerces à fin 2023, soit une progression de 0,7 % par rapport à 2022 sous les effets commentés ci-dessus.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'arrêt 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 08 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature,

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

- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2023

Aucun changement de méthodes comptables 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 chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non-immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration.

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

Les opérations d'acquisition-amélioration, les acquisitions sans travaux et les VEFA de la société font l'objet d'une répartition entre le terrain et la construction à partir d'une évaluation interne à dire d'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 peut-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 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;
- ou taux de recouvrement cumulé annuel à date du test (inférieur à 90 %).

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

Agencements, installations	Durées d'amortissement
Installation et aménagements intérieurs (Montants <10K€)	2 ans
intérieurs » (Montants >10 K€)	10 ans
Mobilier et matériel	
Imprimantes réseau	4 ans
Micro ordinateurs	4 ans
Serveurs départementaux	4 ans
Matériel et outillage	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de téléphonie fixe / vidéo	5 ans
Matériel de téléphonie mobile et tablette	3 ans
Aménagement informatiques	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

La valeur des logements libérés 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 :

Nature de créances locataires	Taux 2022	Taux 2023
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	2%	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	17%	18%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	45%	27%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

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

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

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

L'affectation sur les composants des subventions s'effectue en prenant en considération un seuil de significativité apprécié pour chaque subvention, et fixé à 5 % du coût de la construction.

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 60 000 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 précédent la clôture, soit un taux de 3,17% en 2023.

Passage des tables de mortalité INSEE 18-20 à fin 2022 aux tables de mortalité INSEE 19-21 à fin 2023. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est de 3 % en 2023.

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

Les sommes significatives perçues et non définitivement acquises au titre des garanties décennales et des contentieux sont classées en compte de tiers. Ces sommes sont reclassées en produit dès lors qu'elles sont définitivement acquises. Pour les sinistres multirisques dont des montants significatifs de

remboursements seraient déjà intervenus sans que les travaux soient totalement réalisés, les recettes sont ramenées au niveau des charges comptabilisées.

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

Au 31 décembre 2023, d'autres subventions NPNRU ont été notifiées, et une quote-part de ces produits a été repris au résultat en fonction de l'avancement des opérations et des probabilités d'obtention définitive de la subvention.

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

Compte tenu de l'évolution des valeurs de marché et de l'ancienneté moyenne importante du patrimoine fiscalisé, cette évaluation 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 4 321 075,21 €.

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 27,4 M€ au 31 décembre 2023.
Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En M€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	0,1
Immobilisations corporelles	19,2
Immobilisations financières	0,1
Stocks et créances	0,3
Disponibilités et portefeuille	7,8
Comptes de régularisation	0,0
Total	27,4

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Annexe II.Fiche 11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOL- MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
	TOTAL	561 815,70	745 495,18	114 550,00	1 421 860,88

La masse salariale immobilisée dans les frais de maîtrise d'ouvrage inclut les rémunérations des chefs de projets construction et des chefs de projet patrimoine ainsi que leurs assistantes. Les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non-immobilisation de 1 K€ par opération est appliqué tant pour la promotion que pour l'amélioration

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			609 079,68
	Honoraires notaires sur acquisitions	583 337,62	
	Sondages	10 444,00	
	taxe aménagement	15 298,06	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			609 079,68

1.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2023 sont les suivants :

- Fonds de roulement et fonds Alur des syndics pour 56 K€
- Dépôt de garantie fournisseurs de gaz pour 6 K€

1.4 Tableau des filiales et participations

3F Grand Est n'a pas de filiale ni titre de participation à ce jour.

1.5 Dépréciation des immobilisations

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.22	Dotations 2023	Reprises 2023	Dépréciations 31.12.23
Terrains				0
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	118		40	78
Immobilisation corp. En cours Risques d'abandons				0
Immobilisations Financières				
Total	118	0	40	78

La reprise de provision concerne un pavillon démoli, elle n'avait de ce fait plus lieu d'être.
La mise en œuvre fin 2023 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

**4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	644 256,49	0,00	0,00	0,00	0,00	644 256,49
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	2 488,79	147 672,27	0,00	0,00	0,00	150 161,06
Total I	646 745,28	147 672,27	0,00	0,00	0,00	794 417,55
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	139 572 832,11	0,00	11 018 942,41	0,00	1 512 382,81	149 079 391,71
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	139 572 832,11	0,00	11 018 942,41	0,00	1 512 382,81	149 079 391,71
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	31 934 560,08	0,00	7 646 074,05	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	5 583 626,26	0,00	1 378 396,10	
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	686 132 229,79	0,00	37 518 186,34	0,00	9 024 470,15	714 625 945,98
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	19 078 451,49	0,00	0,00	0,00	0,00	19 078 451,49
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	1 409 257,54	0,00	439 032,82	0,00	0,00	1 848 290,36
Total III (A+B+C)	706 619 938,82	0,00	37 957 219,16	0,00	9 024 470,15	735 552 687,83
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	136 665,77	0,00	0,00	0,00	136 665,77
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	246,35	0,00	0,00	0,00	0,00	246,35
Matériel de bureau et matériel informatique	144 814,20	0,00	0,00	0,00	0,00	144 814,20
Mobilier	250 857,86	1 927,00	0,00	0,00	0,00	252 784,86
Diverses	17 881,17	0,00	0,00	0,00	0,00	17 881,17
Total V	413 799,58	1 927,00	0,00	0,00	0,00	415 726,58
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	21 304 372,72	15 593 600,10	0,00	12 860 675,95	0,00	24 037 296,87
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	30 366 179,67	23 187 588,11	0,00	30 555 168,25	0,00	22 998 599,53
- Additions et remplacements de composants (1)	4 783 598,15	4 041 844,19	0,00	5 560 317,37	0,00	3 265 124,97
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII	56 454 150,54	42 823 032,40	0,00	48 976 161,57	0,00	50 301 021,37
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	903 197 386,82	42 824 959,40	48 976 161,57	48 976 161,57	10 536 852,96	935 485 493,26
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés (droit de créance)	31 925,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31 925,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	378 505,58	58 613,83	0,00	0,00	0,00	437 119,41
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	410 430,58	58 613,83	0,00	0,00	0,00	469 044,41
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	904 254 562,68	43 031 245,50	48 976 161,57	48 976 161,57	10 536 852,96	936 748 955,22

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

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

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

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

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

1.6.2 Variations des amortissements

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

Partie 4 Fiche n°4,4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 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	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	644 054,61	30,65	0,00	0,00	644 085,26
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 488,79	0,00	0,00	0,00	2 488,79
TOTAL I	646 543,40	30,65	0,00	0,00	646 574,05
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	235 171 524,92	17 728 657,14	0,00	4 848 653,61	248 051 528,45
Constructions locatives sur sol d'autrui	16 486 564,12	296 872,20	0,00	0,00	16 783 436,32
Bâtiments et installations administratifs	1 109 387,55	50 290,34	0,00	0,00	1 159 677,89
TOTAL III	252 767 476,59	18 075 819,68	0,00	4 848 653,61	265 994 642,66
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	131 223,87	1 978,38	0,00	0,00	133 202,25
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	116,98	0,00	0,00	0,00	116,98
Matériel de bureau et matériel informatique	144 814,20	0,00	0,00	0,00	144 814,20
Mobilier	232 895,83	4 899,53	0,00	0,00	237 795,36
Diverses	15 633,88	540,00	0,00	0,00	16 173,88
TOTAL V	393 460,89	5 439,53	0,00	0,00	398 900,42
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	253 938 704,75	18 083 268,24	0,00	4 848 653,61	267 173 319,38

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

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

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

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

50 ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	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)	0,00	3 537 082,73	1 311 570,88	0,00	4 848 653,61
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	0,00	3 537 082,73	1 311 570,88	0,00	4 848 653,61
Install. techniques, - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	3 537 082,73	1 311 570,88	0,00	4 848 653,61

(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. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2023	Net 2022
Soldes locataires exigibles	4 119	427	3 692	3 417
Soldes locataires douteux	6 773	5 244	1 529	1 361
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	625	0	625	426
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	11 518	5 672	5 846	5 204

La provision 2023 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle augmente de 426 K€ par rapport à 2022 en raison d'un taux de recouvrement moyen annuel de 98,4%.

Les recours gracieux notifiés au 31 décembre 2023 non encore encaissés et portés en diminution de la dotation aux dépréciations de l'exercice sont comptabilisés à hauteur de 3 K€.

Les soldes débiteurs de régularisation correspondent aux soldes débiteurs des acomptes des locataires pour les programmes non régularisés.

Note 3. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Subventions à recevoir	3 722	1 424	2 298

Les subventions à percevoir s'élèvent à 3,7 M€ contre 4,5 M€ en 2022 soit une baisse de 0,8 M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 56 K€.

Note 4. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2023	2022
Clients autres activités	17	14
Personnel	23	55
TVA et Etat	40	54
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	168	99
Débiteurs divers	704	741
Créances sur cession d'immobilisations	536	108
Total	1 487	1 070

Cette évolution des autres créances diverses s'explique principalement par des signatures d'acte de vente aux particuliers fin 2023 dont les fonds ne sont pas versés par les notaires au 31 décembre.

Note 5. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2023	2022
Livrets A	12 356	13 531
Comptes à terme	10 000	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	3 189	4 253
Total	25 545	17 784

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices, les banques créditrices étant quant à elles présentées au passif pour 38 K€.

Note 6. Etat des créances

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	33 657,00	2 943,00	30 714,00
275/276	Autres immobilisations financières	398 569,13		398 569,13
	TOTAL I	432 226,13	2 943,00	429 283,13
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	342 253,03	342 253,03	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	4 109 491,03	4 109 491,03	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 773 157,45	6 773 157,45	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	642 172,64	642 172,64	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	8 370,34	8 370,34	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	14 588,90	14 588,90	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	3 762 731,55	1 464 731,55	2 298 000,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	3 762 731,55	1 464 731,55	2 298 000,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	167 952,00	167 952,00	0,00
451	Groupe	167 952,00	167 952,00	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 :	905 215,46	905 215,46	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	22 816,22	22 816,22	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	882 399,24	882 399,24	0,00
	TOTAL II	16 725 932,40	14 427 932,40	2 298 000,00
486	Charges constatées d'avances	27 594,00	15 768,00	11 826,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	27 594,00	15 768,00	11 826,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	17 185 752,53	14 446 643,40	2 739 109,13

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	1 424 000,00
	subventions d'exploitation à recevoir	0,00
	TVA	40 488,66

Note 7. 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	0,00	586 305,00	0,00	586 305,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	1 163 930,00	67 353,00	0,00	(3) 1 231 283,00
Pour gros entretien	2 164 866,66	2 252 216,91	2 164 866,66	2 252 216,91
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 688 737,33	132 704,24	249 091,19	(3) 2 572 350,38
TOTAL II	6 017 533,99	3 038 579,15	(2) 2 413 957,85	6 642 155,29
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	213 659,25	0,00	135 202,79	78 456,46
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	213 659,25	0,00	135 202,79	78 456,46
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	5 245 613,34	1 305 500,49	879 321,42	5 671 792,41
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	8 161,39	0,00	0,00	8 161,39
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 253 774,73	1 305 500,49	879 321,42	5 679 953,80
TOTAL VI (III + IV + V)	5 467 433,98	1 305 500,49	1 014 524,21	5 758 410,26
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	11 484 967,97	(1) 4 344 079,64	(1) 3 428 482,06	12 400 565,55

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	4 232 440,64	3 179 200,08
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	111 639,00	247 280,71
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		305 573,61
	de provisions non utilisées (*)		1 859 293,05
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 256 028,00

(*) 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 8. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 26 K€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 27,4 M€ se répartit en :

En M€	2023-2022
Capital et primes	6,5
Réserves et résultat	3,9
Sous total situation nette	10,4
Subventions	-1,4
Total Capitaux propres	9,0
Provisions pour risques et	0,6
Emprunts et ICNE	25,2
Banques créditrices	0,0
Autres dettes	-7,4
Total dettes	17,9
Comptes de régularisations	-0,1
Total Passif	27,4

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2023, le capital social d'un montant de 158 014 390,00 euros entièrement libéré correspondait à 15 801 439 actions de 10 euros de valeur nominale.

Note 2. Subventions

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

En K€	2023	2022
Subventions Etat et collectivités	22 593	23 608
Subventions 1%	9 888	10 160
Subventions autres	3 801	3 906
Total	36 281	37 674

en K€	Montant 31.12.22	Mouvements 2023	Montant 31.12.23
Subventions brutes	57 929	- 242	57 687
Reprises de subventions	20 256	1 151	21 406
Subventions nettes	37 674	- 1 393	36 281

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€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.22	241 995		
Augmentations de capital	6 546		6 546
Affectation à la réserve légale	-	-	
Affectation à la réserve de prévoyance	-	-	
Distribution de dividendes sur résultat 2022	- 586	- 586	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	9 047	9 047	
Affectation du résultat 2022 hors dividendes	- 9 047	- 9 047	
Résultat 2023	4 450	4 450	
Variation des subventions nettes	- 1 393	- 1 393	
Capitaux propres au 31.12.23	251 013	2 472	6 546

Des dividendes ont été distribués au titre de l'exercice 2022, pour 0,03867 euro par action, soit 586 K€ au total.

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		0,00		0,00			0,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1		9 633 074,81		9 391 993,02			241 081,79	
- 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					97,50%			2,50%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	4 070 390,10		3 992 930,62			77 459,48		
10688 Réserves diverses	4 976 877,43		4 827 915,80			148 961,63		
457 - Dividendes	585 807,28		571 146,60		97,50%	14 660,68		2,50%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		0,00		0,00		0,00		
TOTAUX	9 633 074,81	9 633 074,81	9 391 993,02	9 391 993,02		241 081,79	241 081,79	

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

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
Exercice 2022	2023	0,03867547 €	585 807,37	3 029 370,80	9 633 074,81
Exercice 2021	2022	0,05239522 €	793 612,13	3 029 370,80	9 999 789,39
Exercice 2020	2021	0,03881893 €	587 980,21	3 029 370,80	6 486 551,62

(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 :

en K€	Montant 31.12.22	Dotations de l'exercice 2023	Reprises de l'exercice 2023	Montant 31.12.23
Gros Entretien	2 165	2 252	2 165	2 252
Provision pour gros entretien	2 165	2 252	2 165	2 252
Provision retraite	1 164	67		1 231
Medaille du travail	26		1	25
Indemnité précarité	0			0
Contentieux personnel	0			0
Provision travaux sur foyers	2 642	112	227	2 526
Risque fiscal				0
Risques gestion locative et construction		586		586
Sequestre				0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes				0
Divers	21			21
Provision pour risques et autres charges	3 852	765	228	4 390
Total	6 017	3 018	2 393	6 642

Provision pour gros entretien

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

	2023	2022
Provision au titre de 2023		1 039
Provision au titre de 2024	705	346
Provision au titre de 2025	820	780
Provision au titre de 2026	728	
Provision pour gros entretien	2 252	2 165

Le montant de la provision pour gros entretien est de 2 252 K€ contre 2 165 K€ au 31 décembre 2022.

Concernant les 1 039 K€ de dépenses prévues en 2023 lors de l'arrêté 2022 pour les opérations éligibles :

- 29,4 % sont réalisées, contre 9,4 % en 2022
- 70,6 % sont reportées,

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 octobre 2023) : 3,17 % (contre 3,68% en 2022).

Taux de charges sociales :

- 60% pour les administratifs

- 58% pour les gardiens

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années.

Table de mortalité : Insee 2019-2021

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2023 à un montant de 1 231 K€, contre 1 164 K€ en 2022 soit une dotation pour l'année de 67 K€.

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 I3F GE. 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 3FR, la garantie est mise en œuvre avec remboursement à 3FR du montant des travaux, dans la limite du montant de la garantie.

Concernant les foyers à redevances CROUS, les baux emphytéotiques stipulent une restitution du solde de la provision à terme si celle-ci n'est pas consommée. La provision est dotée annuellement selon les termes des baux et reprise en fonction des travaux réalisés dans l'exercice.

La provision s'élève à 1 785 K€ fin 2023 pour 3FR intégrant une reprise en 2023 constituée par des versements au titre des travaux réalisés pour 20 K€. Concernant le CROUS, la provision s'élève à 742 K€ intégrant en 2023, une dotation de 112 K€ et une reprise de 207 K€ au titre des travaux réalisés sur l'exercice.

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.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2023	2022
Participation à l'effort de construction	29 912	31 162
Banque des Territoires	370 528	345 421
CFF	20 457	23 467
Autres banques	7 934	6 553
Emprunts et dettes divers	359	417
Total	429 190	407 020

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2023	%
Fixe	43 992	10%
Révisable - indices Livret A ou LEP	374 797	87%
Révisable - indice inflation	10 401	2%
Révisable - autres indices		0%
Sous-total révisable	385 198	90%
Structuré		0%
Total	429 190	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 429,2 M€, soit une hausse de 22,2 M€. Les mobilisations sur l'exercice 2023 s'élèvent à 40,2 M€ dont 37 M€ concernent la Construction neuve, 2,2 M€ pour la réhabilitation du parc, et 1 M€ de financement ALS.

Les amortissements d'emprunts ont représenté 16,3 M€ et les remboursements anticipés 1,9 M€.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2023	2022
Intérêts courus non échus hors IC	6 556	3 448
Intérêts compensateurs	41	78
Total Intérêts courus non échus	6 597	3 526

La hausse de près de 3,1 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 1^{er} février 2023 contre 2 % au 31 décembre 2022.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	3 530	2 627
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	2 752	3 843
Personnel	1 009	912
Sécurité sociale et org. sociaux	718	712
Etat et collectivités publiques	257	225
Sous-total dettes fiscales et sociales	1 984	1 850
Créditeurs divers	84	7 488
Total Autres dettes	8 350	15 808

Les dettes des fournisseurs de biens et services et d'entrepreneurs diminuent de 1 091 K€.

La tva due sur des LASM augmentent de 55 K€

Les créiteurs divers diminuent de 7,4 M€ en raison principalement de l'intégration en capital du versement concernant les plans d'investissements volontaires par 3F pour 6,5 M€.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

6 - ETAT DES DETTES

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 GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	29 911 774,26	2 337 843,90	6 911 070,76	20 662 859,60	0,00
163	Emprunts obligataires (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	398 918 534,38	11 508 741,82	49 109 311,87	338 300 480,69	0,00
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	3 888 589,28	Non ventilable (3)		3 888 589,28	
1654	Redevances location - accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
166	Participation des salariés aux résultats	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
167 (sauf 167.1 et 167.5), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	359 480,57	57 770,83	237 096,76	64 612,98	0,00
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
519	Concours bancaires courants (5)	38 060,63	38 060,63	0,00	0,00	0,00
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	6 555 686,17	6 555 686,17	0,00	0,00	0,00
16883	Intérêts compensateurs	41 467,48	41 467,48	0,00	0,00	0,00
TOTAL I dettes financières		439 713 592,77	20 539 570,83	56 257 479,39	362 916 542,55	0,00
dont emprunts remboursables in fine		2 533 456,13	676 400,00	259 000,00	1 598 056,13	0,00
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 751 873,76	2 751 873,76	0,00	0,00	0,00
419	Clients créditeurs	3 530 487,88	3 530 487,88	0,00	0,00	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	1 009 226,50	1 009 226,50	0,00	0,00	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	717 774,42	717 774,42	0,00	0,00	0,00
44	Etats et autres collectivités publiques :	256 927,39	256 927,39	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
44 sauf 443	Autres	256 927,39	256 927,39	0,00	0,00	0,00
45	Groupe, associés et opérations de coopération	15,05	0,00	15,05	0,00	0,00
451	Groupe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
455/4563/457	Associés	15,05	0,00	15,05	0,00	0,00
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	Créditeurs divers :	84 144,47	84 114,47	0,00	30,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46 (sauf 461)	Autres dettes	84 144,47	84 114,47	0,00	30,00	0,00
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II		8 350 449,47	8 350 404,42	15,05	30,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	406 986,49	66 901,89	267 607,56	72 477,04	0,00
4871	Sur exploitation	406 986,49	66 901,89	267 607,56	72 477,04	0,00
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	0,00
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	0,00
TOTAL III		406 986,49	66 901,89	267 607,56	72 477,04	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		448 471 028,73	28 956 877,14	56 525 102,00	362 989 049,59	0,00

RENOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	40 400 550,56
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	18 230 557,00
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(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 :

en K€	2023	2022
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	407	499
Produits des ventes des lots en cours	0	0
Total	407	499

Le montant de 407 K€ concerne une convention de travaux avec le preneur du bail commercial du A029C rue Peirotes à Strasbourg. Il a été convenu qu'en l'échange de la réalisation de travaux par le preneur celui-ci bénéficiait d'une remise totale de loyer sur une période de 9 ans.

Le montant des travaux correspondant à un paiement en nature des loyers, les travaux réalisés sont intégrés en immobilisation dans les comptes pour 602 K€ avec pour contrepartie un produit constaté d'avance.

Ce produit constaté d'avance est réintégré en produit de loyer chaque année au niveau de la déduction de loyer de l'exercice soit 66 901,89 € en 2023.

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en réaffectant les parts des indemnités d'occupations sur les loyers correspondants :

En K€	2023	2022
Logements	47 368	44 946
RLS	- 2 514	- 2 502
Logements en PSLA	-	-
Garages, parkings et autres	2 564	2 424
Commerces	453	528
Foyers	554	593
Supplément de loyer	388	289
Total	48 814	46 279

Les loyers quittancés en 2023 s'établissent à 47,4 M€, en progression de 2,4 M€, soit + 5,4 % par rapport à 2022.

Les loyers logements (47,3 M€ en 2023) ont progressé par rapport à 2022 de 2,4 M€ soit + 5,4 %. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2023 de 3,5 %, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions. La vacance des logements anciens qui s'était élevée à 1,40 % en 2022 a diminué de 0,23 point en 2023 pour atteindre un taux de 1,17 %.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 2,5 M€ en 2023, à un niveau proche de celui de 2022.

Les loyers des commerces ont diminué de 75 K€ (- 14,2 %) par rapport à 2022. Cette variation s'explique notamment par des projets de transformation en logement de locaux commerciaux et la mise en vente de cellules commerciales dans les sites incluant de la mise en vente de logements aux particuliers.

Le SLS (388 K€) ressort en augmentation de 99 K€ par rapport à 2022. Cette augmentation s'explique notamment par une augmentation du nombre de locataire assujettis.

Note 2. 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 10,7 M€ contre 9,7 M€ en 2022, la période 2022 – 2023 ayant connu une forte augmentation de l'inflation, en particulier sur le coût du combustible.

La perte sur charges récupérables s'élève à 473 K€. La provision pour les logements vides et les logements improductifs de revenus de l'année se monte à 305 K€.

Note 3. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2023	2022
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	23	20
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	6	8
Total	29	28

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

Les autres produits comprennent les honoraires de l'activité de syndic de copropriété (cessation de cette activité fin 2023) et les honoraires de mandat de gestion facturés à l'ONV.

Note 4. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Produits gestion courants	39	37
Produits quittancés	27	73
Transferts frais de ventes	411	461
Intérêts immobilisables	745	161
Frais de maîtrise d'ouvrage	676	589
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	22	117
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'occupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	102	90
Cession de CEE	347	681
Divers	0	0
Total	2 370	2 208

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires s'élèvent à 411 K€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 745 K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

En 2023, les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 676 K€, contre 589 K€ en 2022.

Les ventes de certificats d'économie d'énergie s'élèvent à 347 K€ contre 681 K€ en 2022.

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	102 475,98		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	410 838,70		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	410 838,70		
TOTAL	513 314,68	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 5. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2023	2022
Fourn.électricité NR	22	32
Fourniture d'eau NR	16	3
Fourniture de gaz NR	17	9
Fournit.chaleur NR	-	-
Fournit.const NR	1	0
Ach.carbur.lubrifi.NR	18	17
Entret.petit équi.NR	53	54
Aut.mat.fournit.NR	18	29
Fournit.administrat.	13	35
Achats de fournitures et produits récupérables	5 275	4 336
Total	5 433	4 515

Et pour la part récupérable :

en K€	2023	2022
Electricité	826	773
Eau	2 563	2 382
Gaz	1 257	869
Chaleur	596	286
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	33	27
Total	5 275	4 336

Cette hausse de la part récupérable est due principalement à la forte augmentation du coût du combustible entre 2022 et 2023.

Note 6. Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2023	2022
Hygiène et sécurité	558	693
Espaces verts	13	11
Chauffage	0	1
Nettoyage	192	188
Gestion d'immeubles	- 0	0
Part NR divers travaux	- 45	- 54
Entretien réparations	1 570	1 446
Entretien divers	26	19
Sous Total part NR	2 315	2 303
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	3 590	3 355
Total	5 905	5 658

Détail de la part récupérable :

en K€	2023	2022
Hygiène sécurité	128	140
Espaces verts	283	113
Chauffage	838	839
Nettoyage	1 507	1 265
Gestion d'immeuble	-68	92
Ascenseurs	93	158
Récupération individuelle du contrat confort	53	57
Multiservice récupérable	625	580
Travaux récupérables individuellement	41	14
Divers	0	-1
Ent Rép cour	90	98
Total R	3 590	3 355

Note 7. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Travaux de gros entretien	1 816	2 075
Etats des lieux	1 831	1 762
Garanties totales	533	355
Total	4 180	4 193

Note 8. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2023	2022
Baux emphytéotiques	1	0
Prime d'assurance	605	425
Personnel intérimaire	0	0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1 443	1 330
Publicité et communication	102	48
Frais de mission et déplacements	185	163
Redevances	1 132	1 130
Locations	178	163
Frais postaux	95	102
Cotisations CGLLS	819	906
Cotisations diverses	230	134
Divers	140	130
Total non récupérable	4 930	4 532
Refacturation frais de déménagement	0	0
Total Récupérable	0	0
Total	4 930	4 532

Les autres charges concernant les services extérieurs sont en légère par rapport à 2022 (+ 398 K€ +8,8%), la variation est principalement liée à la forte augmentation de la prime d'assurance (190 K€ soit + 49,4 %) et à la forte inflation constatée entre 2022 et 2023.

La cotisation CGLLS est en légère baisse par rapport à 2022 - 87 K€, essentiellement du fait de la modulation. Le montant prélevé au titre de la cotisation ANCOLS reste stable à 21 K€.

Note 9. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Récupération sur locataires	619	724
Frais de personnel NR	5 859	5 397
Frais de personnel	6 478	6 121

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 baisse à 44,46% par rapport à 2022 à 47,19%.

Note 10. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2023	2022
Taxes foncières	3 927	3 479
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	440	457
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	58	53
Part.formation prof. cont	94	53
Part.emp.effort const.	19	18
S. total sur salaires	611	581
Aut.impôts locaux NR	20	2
Taxes d'habitation	0	1
TVTS	2	2
Aut.imp.tax.autr.org	30	24
S. total autres taxes	53	29
Total Taxes NR	4 591	4 089
Taxes récupérables :	1 497	1 520
Total	6 088	5 609

Le montant de la TFPB pour l'année 2023 s'élève à 3,9 M€ contre 3,5 M€ en 2021 soit une hausse de 0,4 M€ + 12,6 %. A périmètre constant le TFPB évolue de +5,6%. Une forte augmentation des taux a été constatée à Mulhouse, Metz, Montigny les Metz et Custines d'environ 15 à 20 %, de plus le Grand Nancy a procédé à une importante revalorisation des bases cadastrales amenant aussi à une augmentation pouvant varier de 10 à 20 % sur certains programmes.

Note 11. 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	1 306	877	428
Autres	675	137	538
Gros entretien	2 252	2 165	87
S/total	4 232	3 179	1 053

Le calcul de la créance douteuse sur la base des locataires arrêtée au 31/12/2023 fait ressortir une augmentation de la dette locative de 902 K€ par rapport au 31/12/2022 (+ 9,2 %).

La provision pour dépréciation (après les différents retraitements effectués) s'élève à 5,7 M€, soit une évolution de la provision de + 428 K€ par rapport au 31/12/2022.

La provision pour Gros Entretien évolue légèrement entre 2022 et 2023

Note 12. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 323 K€ contre 443 K€ en 2022, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 13. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 110 K€ à un niveau très proche de celui de 2022.

Note 14. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	11 550	6 123
Intérêts compensateurs	-37	-61
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	38	2
Total	11 551	6 064

Les intérêts des emprunts sont en fortes augmentation en raison notamment de la hausse du livret A en 2022 et 2023, passant progressivement de 0,5 % au 01/01/2022 à 3 % au 01/02/2023.

Note 15. Résultat exceptionnel

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

En K€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif	4 340	4 531
Perte sur remplacement ou démolition	-67	-145
Amortissement exceptionnel	0	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	136	524
Reprises de subventions	1 497	1 619
Éléments exceptionnels	39	-58
Total résultat exceptionnel	5 945	6 471

Le résultat exceptionnel (5,9 M€) diminue de 0,5 M€ par rapport à 2022.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En K€	2023	2022
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	6 938	8 358
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-3 312	-3 904
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0	0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	3 626	4 453
Cessions d'actifs - autres	3 023	130
Valeur nette des actifs cédés - autres	-2 310	-53
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	713	77
Marges sur cessions d'actifs	4 340	4 531

Ventes HLM

Nous avons cédé à l'ONV 25 logements ainsi que 62 lots aux particuliers.

Les marges sur ventes aux particuliers se sont élevées en 2023 à 3,6 M€, en diminution par rapport à 2022 (- 827 K€). Cette baisse s'explique par la valeur nette comptable moyenne plus élevée en 2023 et un volume de vente plus faible.

Les autres cessions d'actifs incluent les 25 logements cédés à l'ONV et des ventes de place de stationnement à l'unité.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants	-67	-145
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-67	-145

Le faible niveau de pertes sur remplacements de composants implique que les remplacements ont porté essentiellement sur des composants totalement amortis qui ne génèrent pas de pertes lors des remplacements.

Amortissements exceptionnels

3F Grand Est n'a pas procédé à ce type d'amortissement en 2023.

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2023	Reprise de l'exercice 2023	Mouvements nets
Contentieux personnel			0
Contentieux locatif+ construction			0
Redressement URSSAF			0
PCRC foyers	112	207	-96
NPNRU / obsolète		40	-40
Total	112	247	-136
Prov dépréciation immeuble			0
Total	112	247	-136

Pour 2022, le montant net des provisions exceptionnelles est - 136 K€.

Cela s'explique principalement par les dotations nettes aux provisions PCRC inférieures aux reprises pour travaux réalisés sur les foyers en 2023.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2023	2022
Opérations de gestion et autres	52	51
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	796	1 080
Remboursements suite sinistres	224	317
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	1 073	1 448
Dépenses sinistres	-302	-396
Charges sur ventes d'actifs	-411	-461
Frais de démolition	0	0
Abandons de projets	-112	0
Autres	-208	-649
Charges exceptionnelles	-1 034	-1 506
Total Autres charges et produits exceptionnels	39	-58

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2023 un produit net de 39 K€ contre une charge de - 58 K€ en 2022.

Cette évolution positive s'explique principalement par un niveau de remboursement de sinistre supérieur au niveau des dépenses en 2023 ainsi que la non-répétition en 2023 de la charge de remboursement de PCRC lié à rétrocession pour fin de bail emphytéotique d'un foyer au CROUS pour 527 K€ en 2022.

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		411 359,70
Charges sur ventes HLM	410 838,70	
Divers : montants non significatifs	521,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		5 621 374,13
- Cessions (2)		5 621 374,13
VNC sur ventes HLM	3 311 594,04	
VNC sur vente hors particuliers	2 309 780,09	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		66 825,22
VNC sur remplacement de composant	66 825,22	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		622 147,89
Dépenses de l'exercice sur sinistres déclarés	301 961,92	
Affectation 2023 travaux des foyers à redevance (provision PCRC)	207 280,71	
abandons de projets	112 305,59	
Divers : montants non significatifs	599,67	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		111 639,00
Dotations provision 2022 PCRC foyers à redevance	111 639,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	6 833 345,94	6 833 345,94

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		821 253,58
Pénalités perçues sur marché en 2023	19 517,18	
Dégrèvements TFPB obtenus sur travaux PMR	40 209,00	
Dégrèvements TFPB obtenus sur réhabilitations thermiques	706 750,00	
Dégèvements TFPB à tort	49 039,00	
Pénalités non réponse SLS	5 325,00	
Divers : montants non significatifs	413,40	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		9 961 193,00
Prix de ventes HLM 2023	6 938 090,00	
Prix de vente ONV et parkings	3 023 103,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 497 455,39
QP subventions sur investissements 2023	1 497 455,39	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		251 543,88
indemnités perçues en 2022 sur sinistres déclarés	224 271,03	
indemnité pour vente HLM revendu dans les 5 ans	26 392,85	
Divers : montants non significatifs	880,00	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		247 280,71
Reprise provision PCRC foyers à redevance (affectation des travaux réalisés ou solde suite sortie foyer)	207 280,71	
Reprise provision sur pavillon démoli	40 000,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	12 778 726,56	12 778 726,56

(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 16. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 0,52 % (0,55 % en 2022) de l'ensemble des produits 2023.

Le patrimoine taxable est de 56 logements fin 2023.

Le résultat fiscal étant bénéficiaire de 57,6 K€ et 3F Grand Est ne disposant pas de déficit reportable, le bénéfice taxable 2023 s'élève à 57,6 K€ soit un impôt sur les sociétés provisionné à 14 K€ sur l'exercice.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2023 à 115 équivalents temps plein contre 108 fin 2022

Catégories	Effectif fin d'année	
	2023	2022
Cadres	18	18
Employés, agents de maîtrise	65	58
Gardiens et employés d'immeubles	32	32
Ouvriers		0
Total	115	108

3. EFFECTIFS

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	112,00	105,50
	Effectif à temps partiel . en nombre	2	4,00	5,33
	. en équivalent temps plein (c)	3	3,12	4,09
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	115,12	109,59
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)		5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	115,12	109,59

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	100,00	7,80	107,80
- Fins de contrats au cours de l'année	- 10,00	- 3,80	- 13,80
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 11,12	+ 10,00	+ 21,12
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	101,12	14,00	115,12

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Employés :	83,12	0,00	0,00
Personnels de surveillance et d'entretien ménager des immeubles :	32,00	0,00	0,00
Personnels de maintenance :	0,00	0,00	0,00
TOTAL (h)	115,12	0,00	0,00

- (a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin des 12 derniers mois (ou, à défaut, des 4 derniers trimestres).
 (b) Inclure les C.D.D., y compris les contrats aidés.
 (c) Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
 (d) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements, ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par la société.
 (e) En équivalent temps plein.
 (f) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'interim).
 (g) Egal au total 4 du tableau 3.1, (effectif au 31/12).
 (h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 3.1 (au 31/12).

Note 2. 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 2022 :

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	334 000,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	53 330 638,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		53 664 638,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	82 819 330,10
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	33 767 128,26
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	49 052 201,84
80188	Engagements divers	
TOTAL		82 819 330,10

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	466 900,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		466 900,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80811	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissés s'élèvent à 53,3 M€.

62 logements ont été vendus aux particuliers en 2023, 74 logements ont été vendus aux particuliers en 2022, 72 logements ont été vendus aux particuliers en 2021, 70 logements ont été vendus aux particuliers en 2020, 18 logements en 2019, 17 logements en 2018 et 5 logements en 2017.

Dans ce cadre, une clause de rachat engage Immobilière 3F Grand Est, sur une période de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant. A partir du 15/11/2019, cette garantie passe à 10 ans pour toutes les ventes réalisées au bénéfice d'un particulier.

A noter qu'à fin 2023, aucuns acquéreurs n'ont fait de demande de rachat lors de la vente de leurs biens avant le délai de 5 ans.

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 49,1 M€ en 2023 contre 44,4 M€ en 2022.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

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

- Montant Garanti par des hypothèques : 21 835 K€
- Montant Garanti par des promesses d'affectation hypothécaire : 0 K€
- Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 1 083 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 d'Immobilière 3F Grand Est font l'objet d'une consolidation par intégration globale par Immobilière 3F qui détient 81 % du capital ainsi que par Action Logement Immobilier qui consolide les comptes du groupe 3F.

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 N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	5 306 248,86	3 933 476,31	1 343 640,50	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	73 868,40	219 373,31	790 737,17	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	55 178 980,20	56 005 063,43	59 495 602,52	
d) Charges récupérées (comptes 703)	9 442 135,29	9 698 219,35	10 652 594,69	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	45 810 713,31	46 526 217,39	49 633 745,00	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	11,58%	8,45%	2,71%	7,58%

Note9.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	53 444 855,51	53 980 805,40	55 178 980,20	56 005 063,43	59 495 602,52
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	24 482 412,33	23 901 951,82	27 578 039,18	27 125 725,02	23 451 362,78
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	8 180 292,80	6 486 551,62	9 999 789,39	9 633 074,81	4 450 495,69
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	102,00	105,00	105,00	106,00	110,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 953 575,83	4 106 595,39	4 284 646,13	4 410 891,18	4 632 148,59
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 626 483,36	1 731 223,43	1 694 876,75	1 710 212,18	1 845 964,11

3F GRAND EST

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 158 014 390 €

Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth 67000 STRASBOURG

498 273 556 RCS STRASBOURG

SIRET : 498 273 556 00023

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 21 juin 2024

EXTRAIT DE PROCES-VERBAL

Le 21 juin à 14 heures, les actionnaires de la société 3F Grand Est, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 158 014 390 €, dont le siège social est à Strasbourg, 8 rue Adolphe Seyboth, se sont réunis en assemblée générale mixte, en visioconférence et au siège social de Strasbourg, 8 rue Adolphe Seyboth, sur la convocation qui leur a été adressée le 22 mai 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.

M. David LELEU préside la séance.

Immobilière 3F, représentée par M. Thierry SURE, actionnaire majoritaire de la société et Mme Christine SCHOMMER, sont appelés aux fonctions de scrutateurs, et acceptent.

Mme Hanan AISSAOUI est désignée comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le Président constate que d'après la feuille de présence, les 11 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 15 801 019 actions sur les 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.

M. Arnaud VAYSSE commissaire aux comptes, représentant le Cabinet RSM France est présent.

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1er août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 130 934 099.

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

Le Président rappelle à l'assemblée que tous les documents exigés par la loi ont été tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la société plus de quinze jours avant la date de la réunion :

- 1) un exemplaire du journal Les Affiches – Le Moniteur du 24 mai 2024, 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) la feuille de présence de l'assemblée,
- 5) les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- 6) le rapport de gestion du conseil d'administration,
- 7) les comptes annuels,
- 8) les rapports du commissaire aux comptes, soient :
 - le rapport sur les comptes annuels 2023
 - le rapport sur les conventions réglementées
 - le rapport sur l'augmentation de capital des salariés
- 9) le projet des résolutions soumises à l'assemblée.

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

A titre extraordinaire :

- Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société,
- Projet d'augmentation de capital réservée aux salariés en application des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail.

A titre ordinaire :

- Présentation du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
- Affectation du résultat de l'exercice 2023
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du code de commerce ; approbation de la convention relative aux prestations de services Groupe conclue entre 3F Grand Est et Immobilière 3F
- Examen de la situation des mandats des administrateurs suite à l'arrivée à expiration des mandats de :
 - ✓ M. David LELEU
 - ✓ M. Christian BONNET
 - ✓ M. Thierry DEGLIN
 - ✓ M. Jean-François HERBETH
 - ✓ Conseil départemental de la Moselle
- Pouvoir pour les formalités.

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

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

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

- Actionnaire de référence :	85 330 261
- Régions, départements et EPCI :	8 036 727
- Locataires	17 557 154
- Autres actionnaires	20 009 957

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 31 mai 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 (8 769 799 voix), soit 5,55 % du total, sont affectées au groupe des Départements et EPCI.

Groupe des Départements et EPCI

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 35 114 311 voix (22,22 % du total) réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Collectivité européenne d'Alsace	8 036 727
Eurométropole de Strasbourg	14 037 481
Mulhouse Alsace Agglomération	13 040 103

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

Puis le Président donne la parole au Directeur général pour présenter suivant l'ordre du jour le rapport du conseil à l'assemblée. Le Directeur général procède dans ce cadre, à une présentation détaillée de l'exercice 2023 à partir des principaux indicateurs d'activité de la société.

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.

M. Arnaud VAYSSE présente le rapport sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023 ainsi que les rapports spéciaux sur les conventions réglementées et l'augmentation de capital des salariés.

Les comptes sont certifiés 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.

M. Arnaud VAYSSE rappelle que le Cabinet RSM France est totalement indépendant de la société 3F Grand Est.

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

A TITRE ORDINAIRE

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes, approuve :

- Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 4 450 495,69 €,
- Ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

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

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 4 450 495,69 €, de la façon suivante :

- ✓ Dotation à la réserve légale pour 222 524,78 € (5% du résultat 2023 à affecter) dont 216 053,76 € provenant de l'activité SIEG,
- ✓ Dotation à la réserve spéciale de plus-value long terme sur cession d'immobilisation pour 3 928 980,17 € dont 3 913 580,17 € provenant du résultat SIEG,
- ✓ Distribution aux actionnaires de dividendes plafonné de la manière suivante :
 - 0,5 € par logement 2023 (source RALI ; logements et équivalents-logements) soit 4 462,50 € pour 8 925 logements,
 - 0,5 % de l'autofinancement net 2023 (définition HLM classique) soit 6 718,20 €,
 - 0,5 % de la marge comptable des ventes 2023 (intégralité des comptes #7752 et #67522) soit 21 699,09 €,
 - 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS (2022) harmonisée entre les sociétés sur le PIV (montant fourni par la DF ALI) soit 109 737,5 € pour 21 947,5 K€.

Soit une distribution totale de 142 617,29 € dont 138 467,13 € provenant de l'activité SIEG.

- ✓ Dotation aux réserves diverses de 156 373,45 € dont 52 974,15 € provenant de l'activité SIEG.

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

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2022	14,28 €		585 797,37 €	0,03867547 €
Exercice 2021	19,32 €		793 598,61 €	0,05239522 €
Exercice 2020	14,34 €		587 970,17 €	0,03881893 €

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

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

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

CINQUIEME RESOLUTION

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

- Convention de prestations de services Groupe conclue entre 3F Grand Est et Immobilière 3F.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration le 15 décembre 2023.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de **M. David LELEU** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de **M. Christian BONNET** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de **M. Thierry DEGLIN** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

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

NEUVIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de **M. Jean-François HERBETH** arrive à expiration ce jour, nomme **Mme Laura JUNG**, domiciliée 21 allée des étangs de Saint-Pierre, 57100 THIONVILLE, pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

DIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur du **Conseil départemental de la Moselle** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires qui statuera sur les comptes de l'exercice 2026.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

ONZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet de remplir toutes les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

Cette résolution, mise aux voix, est approuvée à l'unanimité des votants.

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

Extrait certifié conforme, le 26 juin 2024
Par François BAKONYI
Directeur Général

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to François BAKONYI, is written over the text of the signature block.



3F GRAND EST

Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth – 67067 STRASBOURG
Société anonyme au capital de 158 014 390 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

3F GRAND EST

Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth – 67067 STRASBOURG

Société anonyme au capital de 158 014 390 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société 3F GRAND EST,

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

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

Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans 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 de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

Provision pour dépréciation des créances locataires

La note de l'annexe relative aux « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour gros entretien

La note "Provision pour gros entretien" de l'annexe relative à la « Provision 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 "Provision pour indemnités de départ à la retraite " de l'annexe relative aux « 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.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 6 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

31/12/2023

N° de compte	ACTIF					Net
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Totaux partiels	
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				147 843,50	201,88
201	Frais d'établissement.....					
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit.....	644 256,49	644 085,26	171,23		201,88
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1).....	150 161,06	2 488,79	147 672,27		
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				618 579 270,10	593 332 618,47
2111	Terrains nus.....					
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis.....	149 079 391,71		149 079 391,71		139 572 832,11
212	Agencements et aménagements de terrains.....					
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre).....	705 549 110,65	242 771 571,74	462 777 538,91		446 915 355,51
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui.....	1 691 682,11	935 788,83	755 893,28		18 148 447,92
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	26 463 604,71	21 206 060,66	5 257 544,05		(11 629 667,65)
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs.....	1 848 290,36	1 159 677,89	688 612,47		299 869,99
215-218	Instal techniques, matériel et outillage et autres immo corpo.....	552 392,35	532 102,67	20 289,68		25 780,59
221-222-223	Immeubles en location-vente,loc.attributions, affectation.....					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				50 301 021,37	56 358 947,75
2312	Terrains.....	24 037 296,87		24 037 296,87		21 209 169,93
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	26 263 724,50		26 263 724,50		35 149 777,82
238	Avances et acomptes.....					
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				469 044,41	410 430,58
261-266-2675-2676	Participations-Apports,avances.....					
2671-2674	Créances rattachées à des participations.....					
272	Titres immobilisés (droit de créances).....	31 925,00		31 925,00		31 925,00
2741	Prêts participatifs					
278	Prêts pour accession et aux SCCC.....					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres.....	437 119,41		437 119,41		378 505,58
2678-2768	Intérêts courus.....					
	(I)	936 748 955,22	267 251 775,84	669 497 179,38	669 497 179,38	650 102 198,68
3 (net du 319,339,359)	STOCKS ET EN-COURS					
31	Terrains à aménager.....					
33	Immeubles en cours.....					
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net de 359)	Disponible à la vente.....					
358	Temporairement loués.....					
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....					
32	Approvisionnements					
409	Fournisseurs débiteurs.....	342 253,03		342 253,03	342 253,03	265 311,11
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				9 648 632,01	9 836 373,09
	Créances clients comptes rattachés (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'APL.....	4 119 403,54	427 356,88	3 692 046,66		3 417 153,82
412	Créances sur acquéreurs.....					
414	Clients - autres activités.....	16 727,07		16 727,07		13 987,20
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attrib.....					
416	Clients douteux ou litigieux.....	6 773 157,45	5 244 435,53	1 528 721,92		1 360 967,45
418	Produits non encore facturés.....	625 445,57		625 445,57		425 715,93
42-43-44 (sauf 441) -4675-4678	Autres.....	63 447,90		63 447,90		108 686,02
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	3 722 242,89		3 722 242,89		4 509 862,67
	CRÉANCES DIVERSES (3)				1 065 006,07	682 503,62
454	Sociétés Civiles Immobilières.....					
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E.....	167 952,00		167 952,00		98 562,00
46 (sauf 461, 4675 et 4678)	Débiteurs divers	882 399,24	8 161,39	874 237,85		579 009,16
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers.....	22 816,22		22 816,22		4 932,46
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers					
455-4562	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé					
50	Valeurs Mobilières de placement.....	0,00		0,00	0,00	
	DISPONIBILITÉS				25 545 211,37	17 784 297,28
511	Valeurs à l'encaissement.....					
516	Comptes de placement court terme	20 328 405,36		20 328 405,36		11 561 202,46
5188	Intérêts courus.....					
Autres 51	Banques, Établissements financiers et assimilés.....	5 216 806,01		5 216 806,01		6 223 094,82
53-54	Caisse et régies d'avances.....					
486	Charges constatées d'avance.....	27 594,00		27 594,00	27 594,00	43 362,00
	(II)	42 308 650,28	5 679 953,80	36 628 696,48	36 628 696,48	28 611 847,10
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices.....(III).....					
169	Primes de remboursement des obligations.....(IV).....					
476	Différences de conversion actif.....(V).....					
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	979 057 605,50	272 931 729,64	706 125 875,86	706 125 875,86	678 714 045,78
	(1) Dont droit au bail.....					
	(2) Dont à moins d'un an.....					
	(3) Dont à plus d'un an.....					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT

31/12/2023

N° de compte		PASSIF	Exercice N		Exercice N - 1
			Détail	Totaux partiels	
1		2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL ET RÉSERVES		210 281 347,91	194 688 230,38
	10133-1014-102	Capital (Actions simples) et fonds de dotation.....	158 014 390,00		151 468 540,00
	10134	Capital : Actions d'attribution			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport.....			
	105	Écarts de réévaluation.....			
	106	Réserves :			
	1061	Réserve légale.....	15 146 854,00		15 146 854,00
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles.....			
	10685	Réserves sur cessions immobilières.....	27 624 594,60		23 554 204,50
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 106 411,30		3 113 480,68
	10688	Réserves diverses.....	9 495 509,31		4 518 631,88
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 225 104,38		4 397 188,58
	11	Report à nouveau (a).....			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12	Résultat de l'exercice (a).....	4 450 495,69	4 450 495,69	9 633 074,81
		dont relevant du SIEG	4 321 075,21	4 321 075,21	9 391 993,02
	13	Subventions d'investissement		36 280 848,24	37 673 879,16
		Montant brutInscrit.au résultat			
Provisions pour risques et charges	13	Subventions d'investissement57 687 209,5421 406 361,30	36 280 848,24		37 673 879,16
	14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
	145	Amortissements dérogatoires.....			
	146	Provision spéciale de réévaluation.....			
	1671	Titres participatifs.....			
		(I)	251 012 691,84	251 012 691,84	241 995 184,35
	15	PROVISIONS		6 642 155,29	6 017 533,99
	151	Provisions pour risques.....	586 305,00		2 164 866,66
	1572	Provisions pour gros entretien.....	2 252 216,91		3 852 667,33
	153-158	Autres provisions pour charges.....	3 803 633,38		
		(II)	6 642 155,29	6 642 155,29	6 017 533,99
DETTE S (1)	162	DETTES FINANCIÈRES		439 713 592,77	414 394 156,51
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction.....	29 911 774,26		31 161 807,86
	164	Emprunts obligataires.....			
	1641	Emprunts auprès des établissements de crédit :			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	370 528 186,07		345 421 352,83
	1642	C.G.L.L.S			
	1647	Prêt de l'ex-caisse des prêts HLM.....			
	1648	Autres établissements de crédit.....	28 390 348,31		30 019 972,52
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires.....	3 888 589,28		3 801 593,44
	1654	Redevances (location-accession).....			
	1658	Autres dépôts.....			
		Emprunts et dettes financière diverses :			
	166-1673-1674-1677-1678	Participations - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières.....			
	1675	Emprunts participatifs.....			
	1676	Avances d'organismes HLM.....			
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilés.....	359 480,57		416 662,44
	17 sauf intérêts courus – 18	Dettes rattachées à des participations.....			
	519	Concours bancaires courants.....	38 060,63		47 216,09
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-	Intérêts courus.....	6 555 686,17		3 447 503,78
	5181		41 467,48		78 047,55
	16883	Intérêts compensateurs.....			
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	2293	Droits des locataires attributaires.....			
	2291-2292	Autres droits.....			
	419	Clients créditeurs		3 530 487,88	2 626 996,42
	4195	Locataires : Excédents d'acomptes.....	3 189 296,63		2 274 152,81
	Autres 419	Autres.....	341 191,25		352 843,61
		DETTES D'EXPLOITATION		3 756 049,23	3 587 200,70
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs.....	1 772 120,92		1 737 396,87
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers.....			
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres.....	1 983 928,31		1 849 803,83
		DETTES DIVERSES		1 063 912,36	9 593 973,51
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations.....	979 752,84		2 105 709,88
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés.....			
		Autres dettes :			
	4563	Associés - versements reçus sur augmentation de capital.....			
	454	Sociétés Civiles Immobilières.....			
	451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.....			
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers.....			
	4615	Opérations d'aménagement.....			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres.....	84 159,52		7 488 263,63
Compte de régularisation		Produits constatés d'avance		406 986,49	499 000,30
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres.....	406 986,49		499 000,30
	4872	Produits des ventes sur lots en cours.....			
		(III)	448 471 028,73	448 471 028,73	430 701 327,44
	477	Différences de conversion Passif..... (IV).....			
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV).....	706 125 875,86	706 125 875,86	678 714 045,78
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an.....			
		(1) Dont à moins d'un an.....			

3F Grand Est		COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES			
		31/12/2023			
N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice N			Exercice N - 1 6
		Charges récupérables 3	Charges non récupérables 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			55 763 448,77	52 290 748,64
				20 448 202,16	18 898 296,90
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers				
60 (net de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains.....				
602	Approvisionnements.....		145,25	145,25	528,87
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....				
603	Variations de stocks :				
6031	Terrains.....				
6032	Approvisionnements.....				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....				
604 (net de 6094)	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires.....				
605-608 (net de 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers.....				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures.....	5 275 126,12	157 808,00	5 432 934,12	4 514 869,27
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation).....	3 500 319,93	718 413,64	4 218 733,57	4 095 548,54
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme.....		743,60	743,60	
613	Locations.....		177 965,97	177 965,97	163 283,66
614	Charges locatives et de copropriétés.....				-160,67
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs.....	89 695,37	1 570 446,95	1 660 142,32	1 544 091,91
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs.....	143 870,29	4 036 205,16	4 180 075,45	4 193 259,62
6156	Maintenance.....		23 319,54	23 319,54	10 712,35
6158	Autres travaux d'entretien.....		3 138,35	3 138,35	7 394,83
616	Primes d'assurances.....		605 331,40	605 331,40	424 792,45
621	Personnel extérieur à la société.....				
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires.....		1 442 548,65	1 442 548,65	1 329 983,45
623	Publicité, publications, relations publiques.....		102 056,40	102 056,40	48 354,11
625	Déplacements, missions et réceptions.....		184 941,40	184 941,40	163 036,79
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		819 383,00	819 383,00	905 816,00
6285	Redevances.....	1 132 493,34	1 132 493,34	1 132 493,34	1 130 354,87
Autres comptes 61 et 62	Autres.....		464 249,80	464 249,80	366 430,85
63	Impôts, taxes et versements assimilés			6 088 442,07	5 609 160,79
631-633	Sur rémunérations.....		611 403,95	611 403,95	581 110,97
63512	Taxes foncières.....	3 603,60	3 926 943,59	3 930 547,19	3 575 347,61
Autres 635-637	Autres.....	1 493 733,26	52 757,67	1 546 490,93	1 452 702,21
64	Charges de personnel			6 478 112,70	6 121 103,36
641-6481	Salaires et traitements.....	411 558,62	4 220 589,97	4 632 148,59	4 410 891,18
645-647-6485	Charges sociales.....	207 414,32	1 638 549,79	1 845 964,11	1 710 212,18
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			22 315 708,88	21 113 215,33
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
6812	Charges d'exploitation à répartir.....				
68111 partiel - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		18 025 529,34	18 025 529,34	17 722 082,81
Reste du 6811	Autres immobilisations.....		57 738,90	57 738,90	49 672,59
6816	Dépréciations des immobilisations				
68173	Dépréciations des stocks et en-cours.....				
68174	Dépréciations des créances.....		1 305 500,49	1 305 500,49	1 176 593,23
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien.....		2 252 216,91	2 252 216,91	2 164 866,66
Autres-6815	Autres provisions.....		674 723,24	674 723,24	0,04
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			432 982,96	548 972,26
654	Pertes sur créances irrécouvrables.....		322 792,38	322 792,38	443 120,45
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante.....		110 190,58	110 190,58	105 851,81
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....				
66	CHARGES FINANCIÈRES			11 551 547,56	6 064 367,23
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières.....				
661	Charges d'intérêts (2):				
661121	Intérêts sur opérations locatives - Crédits relais et avances.....				
661122	Intérêts sur opérations locatives - Financement définitif		11 549 781,88	11 549 781,88	6 122 733,55
661123	Intérêts compensateurs		-36 580,07	-36 580,07	-60 735,37
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers.....				
66115	Gestion de prêts - Accession.....		-16,34	-16,34	-15,64
Autres 661	Intérêts sur autres opérations.....		38 001,19	38 001,19	1 586,74
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement.....				
664-665-666-668	Autres charges financières.....		360,90	360,90	797,95
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			6 833 345,94	5 772 386,67
671	Sur opérations de gestion.....		411 359,70	411 359,70	461 312,02
	Sur opérations en capital :			6 310 347,24	5 147 097,25
675	Valeurs comptables des él. d'actifs cédés, démolis, mis au rebut.....		5 688 199,35		4 102 329,86
678	Autres.....		622 147,89		1 044 767,39
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			111 639,00	163 977,40
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations.....				
6872	Dotations aux provisions réglementées.....				
6875	Dotations aux provisions.....		111 639,00		163 977,40
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS.....				
695	IMPÔTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		15 038,30	15 038,30	12 035,97
TOTAL DES CHARGES.....		11 125 321,51	63 038 059,06	74 163 380,57	64 139 538,51
		Solde créditeur = Bénéfice dont relevant du SIEG dont ne relevant pas du SIEG		4 450 495,69 4 321 075,21 129 420,48	9 633 074,81 9 391 993,02
		TOTAL GÉNÉRAL		78 613 876,26	73 772 613,32
		(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.....			
		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées.....			

COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		65 044 412,53	61 309 903,58
			59 495 602,52	56 005 063,43
70 (net de 709)	Produits des activités			
7011	Ventes de terrains lotis.....			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis.....			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI).....			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles.....			
703	Récupération des charges locatives.....	10 652 594,69		9 698 219,35
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés.....	522 517,91		242 407,17
7043	Loyers des logements conventionnés.....	44 268 402,23		42 128 751,94
7042	Suppléments de loyers.....	387 607,89		289 204,79
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales.....	554 331,16		593 268,94
7047	Logements en location - accession et accession invendus.....			
7044-7045-7048	Autres.....	3 080 741,32		3 025 223,34
705	Produits de concession d'aménagement			
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts).....			
70631	Sociétés sous égide.....			
70632-70638	Prest. de services à personnes physiques et autres produits.....			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers.....			
70671	Gestion des SCCC.....			
70672	Gestion des prêts.....			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation.....			
7065	Syndic de copropriétés.....	4 309,82		7 652,24
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM.....			
Autres 708	Autres.....	25 097,50		20 335,66
71	Production stockée (ou destockage)			
7133	Immeubles en cours.....			
7135	Immeubles achevés.....			
72	Production immobilisée		1 421 860,88	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes).....	745 495,18		161 220,44
721 - Autres 722	Autres productions immobilisées.....	676 365,70		589 248,83
74	Subventions d'exploitation		21 572,25	
742	Primes à la construction.....			
743	Subventions d'exploitation diverses.....	21 572,25		116 676,90
744	Subventions pour travaux d'entretien.....			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 179 200,08	
78157	Provisions pour gros entretien.....	2 164 866,66		1 834 226,66
78174	Dépréciations des créances.....	877 320,15		1 031 535,69
Autres 781	Autres reprises.....	137 013,27		230 785,37
791	Transferts de charges d'exploitation	513 314,68	513 314,68	550 579,36
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS.....			
751-754-758 (sauf 7583)	Autres produits.....	412 862,12	412 862,12	790 566,90
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....			
76	PRODUITS FINANCIERS		790 737,17	219 373,31
761	De participations (2)			
7611	Revenus des actions.....			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente.....			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres.....			
762	D'autres immobilisations financières (2)		34,56	
76261-76262	Prêts accession.....			
Autres 762	Autres.....	34,56		
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement.....	786 054,35	786 054,35	218 614,28
765-766-768	Autres (2)	4 648,26	4 648,26	759,03
786	Reprise sur dépréciations et provisions.....			
796	Transferts de charges financières.....			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement.....			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		12 778 726,56	12 243 336,43
771	Sur opérations de gestion.....	821 253,58	821 253,58	1 130 700,11
	Sur opérations de capital :		11 710 192,27	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif.....	9 961 193,00		8 487 962,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice.....	1 497 455,39		1 619 048,28
778	Autres.....	251 543,88		317 631,24
787	Reprises sur dépréciations et provisions.....	247 280,71	247 280,71	687 994,80
797	Transferts de charges exceptionnelles.....			
	TOTAL DES PRODUITS.....	78 613 876,26	78 613 876,26	73 772 613,32
		Solde débiteur = Perte dont relevant du SIEG dont ne relevant pas du SIEG		
		TOTAL GÉNÉRAL	78 613 876,26	73 772 613,32
		(1) Dont produits sur exercices antérieurs.....		
		(2) Dont produits concernant les entreprises liées		

Annexe aux comptes 2023 IMMOBILIERE 3F

Faits caractéristiques de l'exercice

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

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

Ce contexte défavorable a également eu un impact sur les mises en chantier de logements neufs et de réhabilitation ainsi que sur les livraisons, avec notamment des décalages d'opérations du fait d'appels d'offres infructueux ou 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 amélioré à 1,17 % alors que le taux de recouvrement s'est dégradé à 98,40 % et ce en lien avec le contexte économique.

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2023 ALI sur les agréments (3 550 agréments) ont été largement dépassés grâce à la participation active du groupe 3F à l'Appel à Manifestation d'Intérêt 30 000 logements. Concernant 3F Grand Est 325 agréments ont ainsi été obtenus en 2023, avec une part importante sous la forme de VEFA. Avec 361 OS, le volume des mises en chantier 2023 a progressé de 129 logements par rapport à 2022. 287 livraisons ont été réalisées en 2023 soit un volume supérieur de 65 logements à celui de 2022.

Compte tenu du contexte de taux et d'inflation, l'activité d'accession dans l'ancien a marqué un recul par rapport à 2022, avec 62 ventes dans l'ancien et 61 réservations. Ce recul est cependant compensé en 2023 par la vente à l'ONV d'un programme de 25 logements.

Le patrimoine de 3F Grand Est compte 8 975 logements, foyers et commerces à fin 2023, soit une progression de 0,7 % par rapport à 2022 sous les effets commentés ci-dessus.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'arrêt 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 08 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature,

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

- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2023

Aucun changement de méthodes comptables 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 chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non-immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration.

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

Les opérations d'acquisition-amélioration, les acquisitions sans travaux et les VEFA de la société font l'objet d'une répartition entre le terrain et la construction à partir d'une évaluation interne à dire d'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 peut-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 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;
- ou taux de recouvrement cumulé annuel à date du test (inférieur à 90 %).

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

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

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

Programmes voués à la démolition

Pour les 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.

	Durées d'amortissement
Agencements, installations	
Installation et aménagements intérieurs (Montants <10K€)	2 ans
intérieurs » (Montants > 10 K€)	10 ans
Mobilier et matériel	
Imprimantes réseau	4 ans
Micro ordinateurs	4 ans
Serveurs départementaux	4 ans
Matériel et outillage	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de téléphonie fixe / vidéo	5 ans
Matériel de téléphonie mobile et tablette	3 ans
Aménagement informatiques	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

La valeur des logements libérés 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 :

Nature de créances locataires	Taux 2022	Taux 2023
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	2%	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	17%	18%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	45%	27%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

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

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

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

L'affectation sur les composants des subventions s'effectue en prenant en considération un seuil de significativité apprécié pour chaque subvention, et fixé à 5 % du coût de la construction.

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 60 000 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 précédent la clôture, soit un taux de 3,17% en 2023.

Passage des tables de mortalité INSEE 18-20 à fin 2022 aux tables de mortalité INSEE 19-21 à fin 2023. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est de 3 % en 2023.

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

Les sommes significatives perçues et non définitivement acquises au titre des garanties décennales et des contentieux sont classées en compte de tiers. Ces sommes sont reclassées en produit dès lors qu'elles sont définitivement acquises. Pour les sinistres multirisques dont des montants significatifs de

remboursements seraient déjà intervenus sans que les travaux soient totalement réalisés, les recettes sont ramenées au niveau des charges comptabilisées.

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

Au 31 décembre 2023, d'autres subventions NPNRU ont été notifiées, et une quote-part de ces produits a été repris au résultat en fonction de l'avancement des opérations et des probabilités d'obtention définitive de la subvention.

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

Compte tenu de l'évolution des valeurs de marché et de l'ancienneté moyenne importante du patrimoine fiscalisé, cette évaluation 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 4 321 075,21 €.

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 27,4 M€ au 31 décembre 2023.
Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En M€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	0,1
Immobilisations corporelles	19,2
Immobilisations financières	0,1
Stocks et créances	0,3
Disponibilités et portefeuille	7,8
Comptes de régularisation	0,0
Total	27,4

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Annexe II.Fiche 11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI- MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
	TOTAL	561 815,70	745 495,18	114 550,00	1 421 860,88

La masse salariale immobilisée dans les frais de maîtrise d'ouvrage inclut les rémunérations des chefs de projets construction et des chefs de projet patrimoine ainsi que leurs assistantes. Les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non-immobilisation de 1 K€ par opération est appliqué tant pour la promotion que pour l'amélioration

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			609 079,68
	Honoraires notaires sur acquisitions	583 337,62	
	Sondages	10 444,00	
	taxe aménagement	15 298,06	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			609 079,68

1.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2023 sont les suivants :

- Fonds de roulement et fonds Alur des syndics pour 56 K€
- Dépôt de garantie fournisseurs de gaz pour 6 K€

1.4 Tableau des filiales et participations

3F Grand Est n'a pas de filiale ni titre de participation à ce jour.

1.5 Dépréciation des immobilisations

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.22	Dotations 2023	Reprises 2023	Dépréciations 31.12.23
Terrains				0
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	118		40	78
Immobilisation corp. En cours Risques d'abandons				0
Immobilisations Financières				
Total	118	0	40	78

La reprise de provision concerne un pavillon démoli, elle n'avait de ce fait plus lieu d'être.
La mise en œuvre fin 2023 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	644 256,49	0,00	0,00	0,00	0,00	644 256,49
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	2 488,79	147 672,27	0,00	0,00	0,00	150 161,06
Total I	646 745,28	147 672,27	0,00	0,00	0,00	794 417,55
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	139 572 832,11	0,00	11 018 942,41	0,00	1 512 382,81	149 079 391,71
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	139 572 832,11	0,00	11 018 942,41	0,00	1 512 382,81	149 079 391,71
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	31 934 560,08	0,00	7 646 074,05	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	5 583 626,26	0,00	1 378 396,10	
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	686 132 229,79	0,00	37 518 186,34	0,00	9 024 470,15	714 625 945,98
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	19 078 451,49	0,00	0,00	0,00	0,00	19 078 451,49
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	1 409 257,54	0,00	439 032,82	0,00	0,00	1 848 290,36
Total III [A+B+C]	706 619 938,82	0,00	37 957 219,16	0,00	9 024 470,15	735 552 687,83
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	136 665,77	0,00	0,00	0,00	136 665,77
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	246,35	0,00	0,00	0,00	0,00	246,35
Matériel de bureau et matériel informatique	144 814,20	0,00	0,00	0,00	0,00	144 814,20
Mobilier	250 857,86	1 927,00	0,00	0,00	0,00	252 784,86
Diverses	17 881,17	0,00	0,00	0,00	0,00	17 881,17
Total V	413 799,58	1 927,00	0,00	0,00	0,00	415 726,58
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	21 304 372,72	15 593 600,10	0,00	12 860 675,95	0,00	24 037 296,87
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	30 366 179,67	23 187 588,11	0,00	30 555 168,25	0,00	22 998 599,53
- Additions et remplacements de composants (1)	4 783 598,15	4 041 844,19	0,00	5 560 317,37	0,00	3 265 124,97
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII	56 454 150,54	42 823 032,40	0,00	48 976 161,57	0,00	50 301 021,37
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	903 197 386,82	42 824 959,40	48 976 161,57	48 976 161,57	10 536 852,96	935 485 493,26
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés (droit de créance)	31 925,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31 925,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	378 505,58	58 613,83	0,00	0,00	0,00	437 119,41
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	410 430,58	58 613,83	0,00	0,00	0,00	469 044,41
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	904 254 562,68	43 031 245,50	48 976 161,57	48 976 161,57	10 536 852,96	936 748 955,22

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

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

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

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

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

1.6.2 Variations des amortissements

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 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	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	644 054,61	30,65	0,00	0,00	644 085,26
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 488,79	0,00	0,00	0,00	2 488,79
TOTAL I	646 543,40	30,65	0,00	0,00	646 574,05
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	235 171 524,92	17 728 657,14	0,00	4 848 653,61	248 051 528,45
Constructions locatives sur sol d'autrui	16 486 564,12	296 872,20	0,00	0,00	16 783 436,32
Bâtiments et installations administratifs	1 109 387,55	50 290,34	0,00	0,00	1 159 677,89
TOTAL III	252 767 476,59	18 075 819,68	0,00	4 848 653,61	265 994 642,66
Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	131 223,87	1 978,38	0,00	0,00	133 202,25
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	116,98	0,00	0,00	0,00	116,98
Matériel de bureau et matériel informatique	144 814,20	0,00	0,00	0,00	144 814,20
Mobilier	232 895,83	4 899,53	0,00	0,00	237 795,36
Diverses	15 633,88	540,00	0,00	0,00	16 173,88
TOTAL V	393 460,89	5 439,53	0,00	0,00	398 900,42
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	253 938 704,75	18 083 268,24	0,00	4 848 653,61	267 173 319,38

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

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

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

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

50 ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	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)	0,00	3 537 082,73	1 311 570,88	0,00	4 848 653,61
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	0,00	3 537 082,73	1 311 570,88	0,00	4 848 653,61
Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	3 537 082,73	1 311 570,88	0,00	4 848 653,61

(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. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2023	Net 2022
Soldes locataires exigibles	4 119	427	3 692	3 417
Soldes locataires douteux	6 773	5 244	1 529	1 361
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	625	0	625	426
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	11 518	5 672	5 846	5 204

La provision 2023 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle augmente de 426 K€ par rapport à 2022 en raison d'un taux de recouvrement moyen annuel de 98,4%.

Les recours gracieux notifiés au 31 décembre 2023 non encore encaissés et portés en diminution de la dotation aux dépréciations de l'exercice sont comptabilisés à hauteur de 3 K€.

Les soldes débiteurs de régularisation correspondent aux soldes débiteurs des acomptes des locataires pour les programmes non régularisés.

Note 3. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Subventions à recevoir	3 722	1 424	2 298

Les subventions à percevoir s'élèvent à 3,7 M€ contre 4,5 M€ en 2022 soit une baisse de 0,8 M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 56 K€.

Note 4. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2023	2022
Clients autres activités	17	14
Personnel	23	55
TVA et Etat	40	54
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	168	99
Débiteurs divers	704	741
Créances sur cession d'immobilisations	536	108
Total	1 487	1 070

Cette évolution des autres créances diverses s'explique principalement par des signatures d'acte de vente aux particuliers fin 2023 dont les fonds ne sont pas versés par les notaires au 31 décembre.

Note 5. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2023	2022
Livrets A	12 356	13 531
Comptes à terme	10 000	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	3 189	4 253
Total	25 545	17 784

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices, les banques créditrices étant quant à elles présentées au passif pour 38 K€.

Note 6. Etat des créances

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	33 657,00	2 943,00	30 714,00
275/276	Autres immobilisations financières	398 569,13		398 569,13
	TOTAL I	432 226,13	2 943,00	429 283,13
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	342 253,03	342 253,03	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	4 109 491,03	4 109 491,03	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	6 773 157,45	6 773 157,45	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	642 172,64	642 172,64	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	8 370,34	8 370,34	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	14 588,90	14 588,90	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	3 762 731,55	1 464 731,55	2 298 000,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	3 762 731,55	1 464 731,55	2 298 000,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	167 952,00	167 952,00	0,00
451	Groupe	167 952,00	167 952,00	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 :	905 215,46	905 215,46	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	22 816,22	22 816,22	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	882 399,24	882 399,24	0,00
	TOTAL II	16 725 932,40	14 427 932,40	2 298 000,00
486	Charges constatées d'avances	27 594,00	15 768,00	11 826,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	27 594,00	15 768,00	11 826,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	17 185 752,53	14 446 643,40	2 739 109,13

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	1 424 000,00
	subventions d'exploitation à recevoir	0,00
	TVA	40 488,66

Note 7. 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	0,00	586 305,00	0,00	586 305,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	1 163 930,00	67 353,00	0,00	(3) 1 231 283,00
Pour gros entretien	2 164 866,66	2 252 216,91	2 164 866,66	2 252 216,91
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 688 737,33	132 704,24	249 091,19	(3) 2 572 350,38
TOTAL II	6 017 533,99	3 038 579,15	(2) 2 413 957,85	6 642 155,29
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	213 659,25	0,00	135 202,79	78 456,46
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	213 659,25	0,00	135 202,79	78 456,46
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	5 245 613,34	1 305 500,49	879 321,42	5 671 792,41
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	8 161,39	0,00	0,00	8 161,39
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 253 774,73	1 305 500,49	879 321,42	5 679 953,80
TOTAL VI (III + IV + V)	5 467 433,98	1 305 500,49	1 014 524,21	5 758 410,26
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	11 484 967,97	(1) 4 344 079,64	(1) 3 428 482,06	12 400 565,55

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	4 232 440,64	3 179 200,08
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	111 639,00	247 280,71
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		305 573,61
	de provisions non utilisées (*)		1 859 293,05
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 256 028,00

(*) 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 8. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 26 K€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 27,4 M€ se répartit en :

En M€	2023-2022
Capital et primes	6,5
Réserves et résultat	3,9
Sous total situation nette	10,4
Subventions	-1,4
Total Capitaux propres	9,0
Provisions pour risques et	0,6
Emprunts et ICNE	25,2
Banques créditrices	0,0
Autres dettes	-7,4
Total dettes	17,9
Comptes de régularisations	-0,1
Total Passif	27,4

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2023, le capital social d'un montant de 158 014 390,00 euros entièrement libéré correspondait à 15 801 439 actions de 10 euros de valeur nominale.

Note 2. Subventions

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

En K€	2023	2022
Subventions Etat et collectivités	22 593	23 608
Subventions 1%	9 888	10 160
Subventions autres	3 801	3 906
Total	36 281	37 674

en K€	Montant 31.12.22	Mouvements 2023	Montant 31.12.23
Subventions brutes	57 929	- 242	57 687
Reprises de subventions	20 256	1 151	21 406
Subventions nettes	37 674	- 1 393	36 281

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€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.22	241 995		
Augmentations de capital	6 546		6 546
Affectation à la réserve légale	-	-	
Affectation à la réserve de prévoyance	-	-	
Distribution de dividendes sur résultat 2022	- 586	- 586	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	9 047	9 047	
Affectation du résultat 2022 hors dividendes	- 9 047	- 9 047	
Résultat 2023	4 450	4 450	
Variation des subventions nettes	- 1 393	- 1 393	
Capitaux propres au 31.12.23	251 013	2 472	6 546

Des dividendes ont été distribués au titre de l'exercice 2022, pour 0,03867 euro par action, soit 586 K€ au total.

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		0,00		0,00			0,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1		9 633 074,81		9 391 993,02			241 081,79	
- 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					97,50%			2,50%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	4 070 390,10		3 992 930,62			77 459,48		
10688 Réserves diverses	4 976 877,43		4 827 915,80			148 961,63		
457 - Dividendes	585 807,28		571 146,60		97,50%	14 660,68		2,50%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		0,00		0,00		0,00		
TOTAUX	9 633 074,81	9 633 074,81	9 391 993,02	9 391 993,02		241 081,79	241 081,79	

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

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
Exercice 2022	2023	0,03867547 €	585 807,37	3 029 370,80	9 633 074,81
Exercice 2021	2022	0,05239522 €	793 612,13	3 029 370,80	9 999 789,39
Exercice 2020	2021	0,03881893 €	587 980,21	3 029 370,80	6 486 551,62

(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 :

en K€	Montant 31.12.22	Dotations de l'exercice 2023	Reprises de l'exercice 2023	Montant 31.12.23
Gros Entretien	2 165	2 252	2 165	2 252
Provision pour gros entretien	2 165	2 252	2 165	2 252
Provision retraite	1 164	67		1 231
Medaille du travail	26		1	25
Indemnité précarité	0			0
Contentieux personnel	0			0
Provision travaux sur foyers	2 642	112	227	2 526
Risque fiscal				0
Risques gestion locative et construction		586		586
Sequestre				0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes				0
Divers	21			21
Provision pour risques et autres charges	3 852	765	228	4 390
Total	6 017	3 018	2 393	6 642

Provision pour gros entretien

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

	2023	2022
Provision au titre de 2023		1 039
Provision au titre de 2024	705	346
Provision au titre de 2025	820	780
Provision au titre de 2026	728	
Provision pour gros entretien	2 252	2 165

Le montant de la provision pour gros entretien est de 2 252 K€ contre 2 165 K€ au 31 décembre 2022.

Concernant les 1 039 K€ de dépenses prévues en 2023 lors de l'arrêté 2022 pour les opérations éligibles :

- 29,4 % sont réalisées, contre 9,4 % en 2022
- 70,6 % sont reportées,

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 octobre 2023) : 3,17 % (contre 3,68% en 2022).

Taux de charges sociales :

- 60% pour les administratifs

- 58% pour les gardiens

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années.

Table de mortalité : Insee 2019-2021

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2023 à un montant de 1 231 K€, contre 1 164 K€ en 2022 soit une dotation pour l'année de 67 K€.

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 I3F GE. 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 3FR, la garantie est mise en œuvre avec remboursement à 3FR du montant des travaux, dans la limite du montant de la garantie.

Concernant les foyers à redevances CROUS, les baux emphytéotiques stipulent une restitution du solde de la provision à terme si celle-ci n'est pas consommée. La provision est dotée annuellement selon les termes des baux et reprise en fonction des travaux réalisés dans l'exercice.

La provision s'élève à 1 785 K€ fin 2023 pour 3FR intégrant une reprise en 2023 constituée par des versements au titre des travaux réalisés pour 20 K€. Concernant le CROUS, la provision s'élève à 742 K€ intégrant en 2023, une dotation de 112 K€ et une reprise de 207 K€ au titre des travaux réalisés sur l'exercice.

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.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2023	2022
Participation à l'effort de construction	29 912	31 162
Banque des Territoires	370 528	345 421
CFF	20 457	23 467
Autres banques	7 934	6 553
Emprunts et dettes divers	359	417
Total	429 190	407 020

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2023	%
Fixe	43 992	10%
Révisable - indices Livret A ou LEP	374 797	87%
Révisable - indice inflation	10 401	2%
Révisable - autres indices		0%
Sous-total révisable	385 198	90%
Structuré		0%
Total	429 190	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 429,2 M€, soit une hausse de 22,2 M€. Les mobilisations sur l'exercice 2023 s'élèvent à 40,2 M€ dont 37 M€ concernent la Construction neuve, 2,2 M€ pour la réhabilitation du parc, et 1 M€ de financement ALS.

Les amortissements d'emprunts ont représenté 16,3 M€ et les remboursements anticipés 1,9 M€.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2023	2022
Intérêts courus non échus hors IC	6 556	3 448
Intérêts compensateurs	41	78
Total Intérêts courus non échus	6 597	3 526

La hausse de près de 3,1 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 1^{er} février 2023 contre 2 % au 31 décembre 2022.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	3 530	2 627
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	2 752	3 843
Personnel	1 009	912
Sécurité sociale et org. sociaux	718	712
Etat et collectivités publiques	257	225
Sous-total dettes fiscales et sociales	1 984	1 850
Créditeurs divers	84	7 488
Total Autres dettes	8 350	15 808

Les dettes des fournisseurs de biens et services et d'entrepreneurs diminuent de 1 091 K€.

La tva due sur des LASM augmentent de 55 K€

Les crédettes divers diminuent de 7,4 M€ en raison principalement de l'intégration en capital du versement concernant les plans d'investissements volontaires par 3F pour 6,5 M€.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

6 - ETAT DES DETTES

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 GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	29 911 774,26	2 337 843,90	6 911 070,76	20 662 859,60	0,00
163	Emprunts obligataires (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	398 918 534,38	11 508 741,82	49 109 311,87	338 300 480,69	0,00
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	3 888 589,28	Non ventilable (3)		3 888 589,28	
1654	Redevances location - accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
166	Participation des salariés aux résultats	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	359 480,57	57 770,83	237 096,76	64 612,98	0,00
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
519	Concours bancaires courants (5)	38 060,63	38 060,63	0,00	0,00	0,00
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	6 555 686,17	6 555 686,17	0,00	0,00	0,00
16883	Intérêts compensateurs	41 467,48	41 467,48	0,00	0,00	0,00
TOTAL I dettes financières		439 713 592,77	20 539 570,83	56 257 479,39	362 916 542,55	0,00
dont emprunts remboursables in fine		2 533 456,13	676 400,00	259 000,00	1 598 056,13	0,00
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 751 873,76	2 751 873,76	0,00	0,00	0,00
419	Clients créditeurs	3 530 487,88	3 530 487,88	0,00	0,00	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	1 009 226,50	1 009 226,50	0,00	0,00	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	717 774,42	717 774,42	0,00	0,00	0,00
44	Etats et autres collectivités publiques :	256 927,39	256 927,39	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
44 sauf 443	Autres	256 927,39	256 927,39	0,00	0,00	0,00
45	Groupe, associés et opérations de coopération	15,05	0,00	15,05	0,00	0,00
451	Groupe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
454	Stés Châles immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
455/4563/457	Associés	15,05	0,00	15,05	0,00	0,00
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46	Créditeurs divers :	84 144,47	84 114,47	0,00	30,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
46 (sauf 461)	Autres dettes	84 144,47	84 114,47	0,00	30,00	0,00
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II		8 350 449,47	8 350 404,42	15,05	30,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	406 986,49	66 901,89	267 607,56	72 477,04	0,00
4871	Sur exploitation	406 986,49	66 901,89	267 607,56	72 477,04	0,00
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	0,00
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	0,00
TOTAL III		406 986,49	66 901,89	267 607,56	72 477,04	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		448 471 028,73	28 956 877,14	56 525 102,00	362 989 049,59	0,00

RENOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		40 400 550,56
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		18 230 557,00
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		0,00

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(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 :

en K€	2023	2022
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	407	499
Produits des ventes des lots en cours	0	0
Total	407	499

Le montant de 407 K€ concerne une convention de travaux avec le preneur du bail commercial du A029C rue Peirates à Strasbourg. Il a été convenu qu'en l'échange de la réalisation de travaux par le preneur celui-ci bénéficiait d'une remise totale de loyer sur une période de 9 ans.

Le montant des travaux correspondant à un paiement en nature des loyers, les travaux réalisés sont intégrés en immobilisation dans les comptes pour 602 K€ avec pour contrepartie un produit constaté d'avance.

Ce produit constaté d'avance est réintégré en produit de loyer chaque année au niveau de la déduction de loyer de l'exercice soit 66 901,89 € en 2023.

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en réaffectant les parts des indemnités d'occupations sur les loyers correspondants :

En K€	2023	2022
Logements	47 368	44 946
RLS	- 2 514	- 2 502
Logements en PSLA	-	-
Garages, parkings et autres	2 564	2 424
Commerces	453	528
Foyers	554	593
Supplément de loyer	388	289
Total	48 814	46 279

Les loyers quittancés en 2023 s'établissent à 47,4 M€, en progression de 2,4 M€, soit + 5,4 % par rapport à 2022.

Les loyers logements (47,3 M€ en 2023) ont progressé par rapport à 2022 de 2,4 M€ soit + 5,4 %. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2023 de 3,5 %, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions. La vacance des logements anciens qui s'était élevée à 1,40 % en 2022 a diminué de 0,23 point en 2023 pour atteindre un taux de 1,17 %.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 2,5 M€ en 2023, à un niveau proche de celui de 2022.

Les loyers des commerces ont diminué de 75 K€ (- 14,2 %) par rapport à 2022. Cette variation s'explique notamment par des projets de transformation en logement de locaux commerciaux et la mise en vente de cellules commerciales dans les sites incluant de la mise en vente de logements aux particuliers.

Le SLS (388 K€) ressort en augmentation de 99 K€ par rapport à 2022. Cette augmentation s'explique notamment par une augmentation du nombre de locataire assujettis.

Note 2. 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 10,7 M€ contre 9,7 M€ en 2022, la période 2022 – 2023 ayant connu une forte augmentation de l'inflation, en particulier sur le coût du combustible.

La perte sur charges récupérables s'élève à 473 K€. La provision pour les logements vides et les logements improductifs de revenus de l'année se monte à 305 K€.

Note 3. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2023	2022
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	23	20
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	6	8
Total	29	28

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

Les autres produits comprennent les honoraires de l'activité de syndic de copropriété (cessation de cette activité fin 2023) et les honoraires de mandat de gestion facturés à l'ONV.

Note 4. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Produits gestion courants	39	37
Produits quittancés	27	73
Transferts frais de ventes	411	461
Intérêts immobilisables	745	161
Frais de maîtrise d'ouvrage	676	589
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	22	117
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'inoccupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	102	90
Cession de CEE	347	681
Divers	0	0
Total	2 370	2 208

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires s'élèvent à 411 K€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 745 K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

En 2023, les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 676 K€, contre 589 K€ en 2022.

Les ventes de certificats d'économie d'énergie s'élèvent à 347 K€ contre 681 K€ en 2022.

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	102 475,98		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	410 838,70		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	410 838,70		
TOTAL	513 314,68	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 5. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2023	2022
Fourn.électricité NR	22	32
Fourniture d'eau NR	16	3
Fourniture de gaz NR	17	9
Fournit.chaleur NR	-	-
Fournit.const NR	1	0
Ach.carbur.lubrifi.NR	18	17
Entret.petit équi.NR	53	54
Aut.mat.fournit.NR	18	29
Fournit.administrat.	13	35
Achats de fournitures et produits récupérables	5 275	4 336
Total	5 433	4 515

Et pour la part récupérable :

en K€	2023	2022
Electricité	826	773
Eau	2 563	2 382
Gaz	1 257	869
Chaleur	596	286
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	33	27
Total	5 275	4 336

Cette hausse de la part récupérable est due principalement à la forte augmentation du coût du combustible entre 2022 et 2023.

Note 6. Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2023	2022
Hygiène et sécurité	558	693
Espaces verts	13	11
Chauffage	0	1
Nettoyage	192	188
Gestion d'immeubles	-	0
Part NR divers travaux	-	45
Entretien réparations	1 570	1 446
Entretien divers	26	19
Sous Total part NR	2 315	2 303
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	3 590	3 355
Total	5 905	5 658

Détail de la part récupérable :

en K€	2023	2022
Hygiène sécurité	128	140
Espaces verts	283	113
Chauffage	838	839
Nettoyage	1 507	1 265
Gestion d'immeuble	-68	92
Ascenseurs	93	158
Récupération individuelle du contrat confort	53	57
Multiservice récupérable	625	580
Travaux récupérables individuellement	41	14
Divers	0	-1
Ent Rép cour	90	98
Total R	3 590	3 355

Note 7. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Travaux de gros entretien	1 816	2 075
Etats des lieux	1 831	1 762
Garanties totales	533	355
Total	4 180	4 193

Note 8. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2023	2022
Baux emphytéotiques	1	0
Prime d'assurance	605	425
Personnel intérimaire	0	0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1 443	1 330
Publicité et communication	102	48
Frais de mission et déplacements	185	163
Redevances	1 132	1 130
Locations	178	163
Frais postaux	95	102
Cotisations CGLLS	819	906
Cotisations diverses	230	134
Divers	140	130
Total non récupérable	4 930	4 532
Refacturation frais de déménagement	0	0
Total Récupérable	0	0
Total	4 930	4 532

Les autres charges concernant les services extérieurs sont en légère par rapport à 2022 (+ 398 K€ +8,8%), la variation est principalement liée à la forte augmentation de la prime d'assurance (190 K€ soit + 49,4 %) et à la forte inflation constatée entre 2022 et 2023.

La cotisation CGLLS est en légère baisse par rapport à 2022 - 87 K€, essentiellement du fait de la modulation. Le montant prélevé au titre de la cotisation ANCOLS reste stable à 21 K€.

Note 9. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Récupération sur locataires	619	724
Frais de personnel NR	5 859	5 397
Frais de personnel	6 478	6 121

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 baisse à 44,46% par rapport à 2022 à 47,19%.

Note 10. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2023	2022
Taxes foncières	3 927	3 479
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	440	457
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	58	53
Part.formation prof. cont	94	53
Part.emp.effort const.	19	18
S. total sur salaires	611	581
Aut.impôts locaux NR	20	2
Taxes d'habitation	0	1
TVTS	2	2
Aut.imp.tax.autr.org	30	24
S. total autres taxes	53	29
Total Taxes NR	4 591	4 089
Taxes récupérables :	1 497	1 520
Total	6 088	5 609

Le montant de la TFPB pour l'année 2023 s'élève à 3,9 M€ contre 3,5 M€ en 2021 soit une hausse de 0,4 M€ + 12,6 %. A périmètre constant le TFPB évolue de +5,6%. Une forte augmentation des taux a été constatée à Mulhouse, Metz, Montigny les Metz et Custines d'environ 15 à 20 %, de plus le Grand Nancy a procédé à une importante revalorisation des bases cadastrales amenant aussi à une augmentation pouvant varier de 10 à 20 % sur certains programmes.

Note 11. 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	1 306	877	428
Autres	675	137	538
Gros entretien	2 252	2 165	87
S/total	4 232	3 179	1 053

Le calcul de la créance douteuse sur la base des locataires arrêtée au 31/12/2023 fait ressortir une augmentation de la dette locative de 902 K€ par rapport au 31/12/2022 (+ 9,2 %).

La provision pour dépréciation (après les différents retraitements effectués) s'élève à 5,7 M€, soit une évolution de la provision de + 428 K€ par rapport au 31/12/2022.

La provision pour Gros Entretien évolue légèrement entre 2022 et 2023

Note 12. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 323 K€ contre 443 K€ en 2022, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 13. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 110 K€ à un niveau très proche de celui de 2022.

Note 14. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	11 550	6 123
Intérêts compensateurs	-37	-61
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	38	2
Total	11 551	6 064

Les intérêts des emprunts sont en fortes augmentation en raison notamment de la hausse du livret A en 2022 et 2023, passant progressivement de 0,5 % au 01/01/2022 à 3 % au 01/02/2023.

Note 15. Résultat exceptionnel

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

En K€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif	4 340	4 531
Perte sur remplacement ou démolition	-67	-145
Amortissement exceptionnel	0	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	136	524
Reprises de subventions	1 497	1 619
Éléments exceptionnels	39	-58
Total résultat exceptionnel	5 945	6 471

Le résultat exceptionnel (5,9 M€) diminue de 0,5 M€ par rapport à 2022.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En K€	2023	2022
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	6 938	8 358
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-3 312	-3 904
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0	0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	3 626	4 453
Cessions d'actifs - autres	3 023	130
Valeur nette des actifs cédés - autres	-2 310	-53
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	713	77
Marges sur cessions d'actifs	4 340	4 531

Ventes HLM

Nous avons cédé à l'ONV 25 logements ainsi que 62 lots aux particuliers.

Les marges sur ventes aux particuliers se sont élevées en 2023 à 3,6 M€, en diminution par rapport à 2022 (- 827 K€). Cette baisse s'explique par la valeur nette comptable moyenne plus élevée en 2023 et un volume de vente plus faible.

Les autres cessions d'actifs incluent les 25 logements cédés à l'ONV et des ventes de place de stationnement à l'unité.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants	-67	-145
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-67	-145

Le faible niveau de pertes sur remplacements de composants implique que les remplacements ont porté essentiellement sur des composants totalement amortis qui ne génèrent pas de pertes lors des remplacements.

Amortissements exceptionnels

3F Grand Est n'a pas procédé à ce type d'amortissement en 2023.

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2023	Reprise de l'exercice 2023	Mouvements nets
Contentieux personnel			0
Contentieux locatif+ construction			0
Redressement URSSAF			0
PCRC foyers	112	207	-96
NPNRU / obsolète		40	-40
Total	112	247	-136
Prov dépréciation immeuble			0
Total	112	247	-136

Pour 2022, le montant net des provisions exceptionnelles est - 136 K€.

Cela s'explique principalement par les dotations nettes aux provisions PCRC inférieures aux reprises pour travaux réalisés sur les foyers en 2023.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2023	2022
Opérations de gestion et autres	52	51
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	796	1 080
Remboursements suite sinistres	224	317
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	1 073	1 448
Dépenses sinistres	-302	-396
Charges sur ventes d'actifs	-411	-461
Frais de démolition	0	0
Abandons de projets	-112	0
Autres	-208	-649
Charges exceptionnelles	-1 034	-1 506
Total Autres charges et produits exceptionnels	39	-58

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2023 un produit net de 39 K€ contre une charge de - 58 K€ en 2022.

Cette évolution positive s'explique principalement par un niveau de remboursement de sinistre supérieur au niveau des dépenses en 2023 ainsi que la non-répétition en 2023 de la charge de remboursement de PCRC lié à rétrocession pour fin de bail emphytéotique d'un foyer au CROUS pour 527 K€ en 2022.

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		411 359,70
Charges sur ventes HLM	410 838,70	
Divers : montants non significatifs	521,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		5 621 374,13
- Cessions (2)		5 621 374,13
VNC sur ventes HLM	3 311 594,04	
VNC sur vente hors particuliers	2 309 780,09	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		66 825,22
VNC sur remplacement de composant	66 825,22	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		622 147,89
Dépenses de l'exercice sur sinistres déclarés	301 961,92	
Affectation 2023 travaux des foyers à redevance (provision PCRC)	207 280,71	
abandons de projets	112 305,59	
Divers : montants non significatifs	599,67	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		111 639,00
Dotation provision 2022 PCRC foyers à redevance	111 639,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	6 833 345,94	6 833 345,94

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		821 253,58
Pénalités perçues sur marché en 2023	19 517,18	
Dégrèvements TFPB obtenus sur travaux PMR	40 209,00	
Dégrèvements TFPB obtenus sur réhabilitations thermiques	706 750,00	
Dégèvements TFPB à tort	49 039,00	
Pénalités non réponse SLS	5 325,00	
Divers : montants non significatifs	413,40	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		9 961 193,00
Prix de ventes HLM 2023	6 938 090,00	
Prix de vente ONV et parkings	3 023 103,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 497 455,39
QP subventions sur investissements 2023	1 497 455,39	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		251 543,88
indemnités perçues en 2022 sur sinistres déclarés	224 271,03	
indemnité pour vente HLM revendu dans les 5 ans	26 392,85	
Divers : montants non significatifs	880,00	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		247 280,71
Reprise provision PCRC foyers à redevance (affectation des travaux réalisés ou solde suite sortie foyer)	207 280,71	
Reprise provision sur pavillon démoli	40 000,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	12 778 726,56	12 778 726,56

(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 16. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 0,52 % (0,55 % en 2022) de l'ensemble des produits 2023.

Le patrimoine taxable est de 56 logements fin 2023.

Le résultat fiscal étant bénéficiaire de 57,6 K€ et 3F Grand Est ne disposant pas de déficit reportable, le bénéfice taxable 2023 s'élève à 57,6 K€ soit un impôt sur les sociétés provisionné à 14 K€ sur l'exercice.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2023 à 115 équivalents temps plein contre 108 fin 2022

Catégories	Effectif fin d'année	
	2023	2022
Cadres	18	18
Employés, agents de maîtrise	65	58
Gardiens et employés d'immeubles	32	32
Ouvriers		0
Total	115	108

3. EFFECTIFS

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	112,00	105,50
	Effectif à temps partiel . en nombre	2	4,00	5,33
	. en équivalent temps plein (c)	3	3,12	4,09
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	115,12	109,59
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)		5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	115,12	109,59

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	100,00	7,80	107,80
- Fins de contrats au cours de l'année	- 10,00	- 3,80	- 13,80
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 11,12	+ 10,00	+ 21,12
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	101,12	14,00	115,12

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Employés :	83,12	0,00	0,00
Personnels de surveillance et d'entretien ménager des immeubles :	32,00	0,00	0,00
Personnels de maintenance :	0,00	0,00	0,00
TOTAL (h)	115,12	0,00	0,00

- (a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin des 12 derniers mois (ou, à défaut, des 4 derniers trimestres).
- (b) Inclure les C.D.D., y compris les contrats aidés.
- (c) Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
- (d) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements, ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par la société.
- (e) En équivalent temps plein.
- (f) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'interim).
- (g) Egal au total 4 du tableau 3.1, (effectif au 31/12).
- (h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 3.1 (au 31/12).

Note 2. 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 2022 :

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

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	334 000,00	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts :	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	53 330 638,00	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	82 819 330,10
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	33 767 128,26
			80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	49 052 201,84
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	53 664 638,00		TOTAL	82 819 330,10

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		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	466 900,00			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				
	TOTAL	466 900,00		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 conventions d'emprunts signées non encaissés s'élèvent à 53,3 M€.

62 logements ont été vendus aux particuliers en 2023, 74 logements ont été vendus aux particuliers en 2022, 72 logements ont été vendus aux particuliers en 2021, 70 logements ont été vendus aux particuliers en 2020, 18 logements en 2019, 17 logements en 2018 et 5 logements en 2017.

Dans ce cadre, une clause de rachat engage Immobilière 3F Grand Est, sur une période de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant. A partir du 15/11/2019, cette garantie passe à 10 ans pour toutes les ventes réalisées au bénéfice d'un particulier.

A noter qu'à fin 2023, aucuns acquéreurs n'ont fait de demande de rachat lors de la vente de leurs biens avant le délai de 5 ans.

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 49,1 M€ en 2023 contre 44,4 M€ en 2022.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

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

- Montant Garanti par des hypothèques : 21 835 K€
- Montant Garanti par des promesses d'affectation hypothécaire : 0 K€
- Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 1 083 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 d'Immobilière 3F Grand Est font l'objet d'une consolidation par intégration globale par Immobilière 3F qui détient 81 % du capital ainsi que par Action Logement Immobilier qui consolide les comptes du groupe 3F.

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 N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	5 306 248,86	3 933 476,31	1 343 640,50	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	73 868,40	219 373,31	790 737,17	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	55 178 980,20	56 005 063,43	59 495 602,52	
d) Charges récupérées (comptes 703)	9 442 135,29	9 698 219,35	10 652 594,69	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	45 810 713,31	46 526 217,39	49 633 745,00	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	11,58%	8,45%	2,71%	7,58%

Note9.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	53 444 855,51	53 980 805,40	55 178 980,20	56 005 063,43	59 495 602,52
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	24 482 412,33	23 901 951,82	27 578 039,18	27 125 725,02	23 451 362,78
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	8 180 292,80	6 486 551,62	9 999 789,39	9 633 074,81	4 450 495,69
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	102,00	105,00	105,00	106,00	110,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 953 575,83	4 106 595,39	4 284 646,13	4 410 891,18	4 632 148,59
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 626 483,36	1 731 223,43	1 694 876,75	1 710 212,18	1 845 964,11