



3F Normandie

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

I - Fiche n°3

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)			149 284 742,63	146 123 938,94
				54 207 998,69	55 732 482,52
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.....		1 799 532,66	1 799 532,66	188 812,44
602	Approvisionnements.....	1 255,66	94 751,76	96 007,42	216 171,58
603	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....				
6031	Variations de stocks :				
6032	Terrains.....				261 784,35
6037	Approvisionnements.....		26 328,34	26 328,34	34 370,69
604 (net de 6094)	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....				
605-608 (net de 6095 et 6098)	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires.....		596 892,18	596 892,18	
606 (net de 6096)	Achats liés à la production de stocks immobiliers.....		8 722,94	8 722,94	2 796 006,98
61-62 (nets de 619 et 629)	Achats non stockés de matières et fournitures.....	9 202 672,56	580 565,18	9 783 237,74	9 962 121,47
611	Services extérieurs :				
612	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation).....	11 618 643,18	1 435 793,14	13 054 436,32	13 139 941,42
613	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme.....		28 234,17	28 234,17	25 992,42
614	Locations.....		339 717,30	339 717,30	264 877,72
6151	Charges locatives et de copropriétés.....		90 293,20	90 293,20	186 275,25
6152	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs.....	110 222,13	4 335 976,07	4 446 198,20	5 411 703,45
6156	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs.....	402 350,11	11 829 306,37	12 231 656,48	12 576 951,91
6158	Maintenance.....		392 337,37	392 337,37	495 907,12
616	Autres travaux d'entretien.....	3 414,42	1 570,37	4 984,79	2 433,16
621	Primes d'assurances.....		1 209 848,94	1 209 848,94	1 105 266,11
622	Personnel extérieur à la société.....	15 621,57	306 974,74	322 596,31	137 538,31
623	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires.....		3 603 410,26	3 603 410,26	3 345 222,51
625	Publicité, publications, relations publiques.....		386 410,65	386 410,65	487 722,73
6283	Déplacements, missions et réceptions.....	28 061,20	489 626,46	517 687,66	488 650,71
6285	Cotisations et prélèvements CGLLS.....		1 261 007,00	1 261 007,00	1 431 842,00
Autres comptes 61 et 62	Redevances.....		3 156 576,25	3 156 576,25	2 038 993,41
	Autres.....		851 882,51	851 882,51	1 133 896,78
63	Impôts, taxes et versements assimilés			25 452 558,04	23 652 868,60
631-633	Sur rémunérations.....		1 768 445,66	1 768 445,66	1 488 287,78
63512	Taxes foncières.....	302 286,26	18 507 126,22	18 809 412,48	17 583 794,50
Autres 635-637	Autres.....	4 680 429,89	194 270,01	4 874 699,90	4 580 786,32
64	Charges de personnel			18 139 122,55	17 380 441,75
641-6481	Salaires et traitements.....	2 490 131,40	10 315 803,10	12 805 934,50	12 453 045,31
645-647-6485	Charges sociales.....	1 222 053,57	4 111 134,48	5 333 188,05	4 927 396,44
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			49 596 289,05	47 543 630,59
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.....		40 795 846,78	40 795 846,78	40 366 664,74
Reste du 6811	Autres immobilisations.....		628 092,70	628 092,70	826 178,63
6816	Dépréciations des immobilisations.....				
68173	Dépréciations des stocks et en-cours.....				
68174	Dépréciations des créances.....		4 338 313,11	4 338 313,11	2 977 870,22
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien.....		2 710 702,46	2 710 702,46	3 201 776,00
Autres -6815	Autres provisions.....		1 123 334,00	1 123 334,00	171 141,00
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			1 888 774,30	1 814 815,48
654	Pertes sur créances irrécouvrables.....		1 648 864,61	1 648 864,61	1 721 674,12
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante.....		239 909,69	239 909,69	92 841,36
555	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66	CHARGES FINANCIÈRES			17 919 025,97	10 132 769,30
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières.....				-8 186,83
661	Charges d'intérêts (2):				
661121	Intérêts sur opérations locatives - Crédits relais et avances.....				
661122	Intérêts sur opérations locatives - Financement définitif.....		17 863 634,15	17 863 634,15	10 102 644,10
661123	Intérêts compensateurs.....		-1,46	-1,46	-564,78
661124	Intérêts de préfinancement consolidables.....				
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers.....				
66115	Gestion de prêts - Accession.....				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations.....		55 039,87	55 039,87	38 876,78
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement.....				
664-665-666-668	Autres charges financières.....		353,41	353,41	0,03
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			7 167 891,19	10 806 848,91
671	Sur opérations de gestion.....		702 203,40	702 203,40	619 221,39
	Sur opérations en capital :			6 336 329,79	8 533 623,09
675	Valeurs comptables des él. d'actifs cédés, démolis, mis au rebut.....		5 248 516,69		6 651 735,81
678	Autres.....		1 087 813,10		1 881 887,28
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			129 358,00	1 654 004,43
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations.....				1 214 066,43
6872	Dotations aux provisions réglementées.....				
6875	Dotations aux provisions.....		129 358,00		439 938,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS.....				
695	IMPÔTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES.....				
	TOTAL DES CHARGES.....	30 077 141,95	144 294 517,84	174 371 659,79	167 063 557,15
				9 030 440,16	23 134 655,35
				6 139 159,73	
				2 891 240,43	
	TOTAL GÉNÉRAL			183 402 099,95	190 198 212,50

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.....

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées.....

31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		156 686 517,88	156 677 797,49
			144 566 262,55	144 119 755,70
70 (net de 709)	Produits des activités			
7011	Ventes de terrains lotis.....	65 833,00		166 416,67
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis.....	1 344 346,91		5 132 778,43
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI).....			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles.....	4 230,00		
703	Récupération des charges locatives.....	28 922 392,73		28 685 190,43
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés.....	3 352 892,01		3 013 765,26
7043	Loyers des logements conventionnés.....	99 654 741,87		97 313 669,25
7042	Suppléments de loyers.....	479 160,15		400 386,57
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales.....	2 202 356,85		1 945 062,38
7047	Logements en location - accession et accession invendus.....	79 289,99		158 629,77
7044-7045-7048	Autres.....	7 638 891,67		6 870 340,07
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.....			89 840,71
7065	Syndic de copropriétés.....	135 959,03		
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.....	686 168,34		343 676,16
71	Production stockée (ou destockage)		1 190 109,19	
7133	Immeubles en cours.....	2 447 734,80		-117 571,53
7135	Immeubles achevés.....	-1 257 625,61		-1 315 256,73
72	Production immobilisée		1 240 990,07	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes).....	8 006,85		18 473,43
721 - Autres 722	Autres productions immobilisées.....	1 232 983,22		1 743 577,55
74	Subventions d'exploitation		654 599,92	
742	Primes à la construction.....			
743	Subventions d'exploitation diverses.....	654 599,92		785 154,80
744	Subventions pour travaux d'entretien.....			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		5 604 281,25	
78157	Provisions pour gros entretien.....	1 360 956,93		1 626 043,00
78174	Dépréciations des créances.....	4 243 324,32		2 811 896,36
Autres 781	Autres reprises.....			1 774 597,00
791	Transferts de charges d'exploitation	1 045 663,86	1 045 663,86	923 956,21
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS.....			
751-754-758 (sauf 7583)	Autres produits.....	2 384 611,04	2 384 611,04	4 307 171,70
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....			
76	PRODUITS FINANCIERS		2 169 203,72	742 948,98
761	De participations (2)		142 100,00	
7611	Revenus des actions.....	142 100,00		140 000,00
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)		954,15	
76261-76262	Prêts accession.....			
Autres 762	Autres.....	954,15		12,00
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement.....	1 933 200,14	1 933 200,14	593 126,86
765-766-768	Autres (2)	7 910,48	7 910,48	9 810,12
786	Reprise sur dépréciations et provisions.....	36 350,16	36 350,16	
796	Transferts de charges financières.....			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement.....	48 688,79	48 688,79	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		24 546 378,35	32 777 466,03
771	Sur opérations de gestion.....	5 143 421,48	5 143 421,48	7 759 892,11
	Sur opérations de capital :		17 646 745,58	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif.....	12 362 254,67		17 794 896,00
777	Subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice.....	4 079 268,41		4 116 043,84
778	Autres.....	1 205 222,50		1 580 363,27
787	Reprises sur dépréciations et provisions.....	1 756 211,29	1 756 211,29	1 526 270,81
797	Transferts de charges exceptionnelles.....			
	TOTAL DES PRODUITS.....	183 402 099,95	183 402 099,95	190 198 212,50
		Solde débiteur = Perte dont relevant du SIEG dont ne relevant pas du SIEG		
6		TOTAL GÉNÉRAL	183 402 099,95	190 198 212,50
		(1) Dont produits sur exercices antérieurs.....		
		(2) Dont produits concernant les entreprises liées		



3F NORMANVIE

Siège social : 5 rue Montaigne – 76000 ROUEN
Société anonyme au capital de 13 584 247 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023



RSM Paris

26, rue Cambacérés

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

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

www.rsmfrance.fr

3F NORMANVIE

Siège social : 5 rue Montaigne – 76000 ROUEN

Société anonyme au capital de 13 584 247 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

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 NORMANVIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans le paragraphe 1.3.1 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société décrites dans 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 créances locataires

Le paragraphe 1.3.1 « Créances locataires » de l'annexe relative aux dépréciations pour créances douteuses précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. 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 indemnités de départ à la retraite

Le paragraphe 1.3.2 « Provision pour indemnités de départ à la retraite » de l'annexe 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.

Provision pour gros entretien

Le paragraphe 1.3.2 « Provision pour Gros Entretien » de l'annexe 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.

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 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.

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

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

Fait à Paris, le 11 juin 2024

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Hélène KERMORGANT

Associée

COMPTES ANNUELS 2023

BILAN - ACTIF

31/12/2023

N° de compte	ACTIF	Exercice N				Exercice N - 1
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				448 995,89	686 493,21
	Frais d'établissement.....					
	Baux long terme et droits d'usufruit.....	1 655 004,42	1 278 817,43	376 186,99		484 562,71
	Autres (1).....	2 082 980,27	2 010 171,37	72 808,90		201 930,50
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 057 525 065,52	1 049 408 478,67
	Terrains nus.....	994 208,25		994 208,25		994 208,25
	Terrains aménagés, loués, bâtis.....	107 329 144,86	110 789,49	107 218 355,37		105 674 692,58
	Agencements et aménagements de terrains.....					
	Constructions locatives (sur sol propre).....	1 505 470 225,07	597 424 744,93	908 045 480,14		899 332 587,04
	Constructions locatives sur sol d'autrui.....	59 701 531,82	44 356 770,39	15 344 761,43		17 267 046,42
	Autres ensembles immobiliers.....	42 554 831,93	19 579 771,60	22 975 060,33		22 975 060,33
	Bâtiments et installations administratifs.....	8 350 773,89	5 723 534,32	2 627 239,57		2 864 072,24
	Instal techniques, matériel et outillage et autres immo corpo.....	4 338 153,30	4 018 192,87	319 960,43		300 811,81
	Immeubles en location-vente, loc.attributions, affectation.....					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				84 159 472,28	68 066 680,84
	Terrains.....	16 549 958,88		16 549 958,88		11 010 896,35
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	67 609 513,40		67 609 513,40		57 055 784,49
	Avances et acomptes.....					
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				7 533 957,07	7 466 563,64
	Participations-Apports, avances.....	7 051 396,46		7 051 396,46		7 087 746,62
	Créances rattachées à des participations.....	2 203,75		2 203,75		2 203,75
	Titres immobilisés (droit de créances).....					
	Prêts participatifs.....					
	Prêts pour accession et aux SCCC.....					
	Autres.....	480 356,86		480 356,86		376 633,27
	Intérêts courus.....					
	(I)	1 824 170 283,16	674 502 792,40	1 149 667 490,76	1 149 667 490,76	1 125 628 236,36
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319,339,359)				6 774 403,70	5 605 309,67
	STOCKS ET EN-COURS					
	Terrains à aménager.....		253 991,02	(253 991,02)		(253 991,02)
	Immeubles en cours.....	6 120 309,85		6 120 309,85		4 334 968,51
	Immeubles achevés :					
	Disponible à la vente.....	(426 289,89)	44 300,00	(470 589,89)		(3 301 837,82)
	Temporairement loués.....	1 089 024,74		1 089 024,74		4 510 191,64
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....					
	Approvisionnements.....	289 650,02		289 650,02		315 978,36
	Fournisseurs débiteurs.....	611 317,71		611 317,71	611 317,71	1 135 364,48
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				36 451 496,74	32 538 440,15
	Créances clients comptes rattachés (y compris 413)					
	Locataires et organismes payeurs d'APL.....	13 486 890,82	1 025 246,16	12 461 644,66		10 514 985,42
	Créances sur acquéreurs.....	119 217,51		119 217,51		195 687,95
	Clients - autres activités.....	24 657,37		24 657,37		101 671,94
	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attrib.....					
	Clients douteux ou litigieux.....	12 082 660,83	12 082 660,83			459 013,86
	Produits non encore facturés.....	3 187 875,11		3 187 875,11		2 935 458,79
	Autres.....	1 683 731,61		1 683 731,61		2 360 265,46
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	18 974 370,48		18 974 370,48		15 971 356,73
	CRÉANCES DIVERSES (3)				3 316 713,68	2 306 375,10
	Sociétés Civiles Immobilières.....					
	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E.....	700 704,10		700 704,10		83 230,10
	Débiteurs divers.....	2 628 899,58	28 320,53	2 600 579,05		2 132 287,81
	Opérations pour le compte de tiers.....	15 430,53		15 430,53		90 857,19
	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers					
	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé					
	Valeurs Mobilières de placement.....					
	DISPONIBILITES				61 997 604,92	73 751 941,28
	Valeurs à l'encaissement.....					295,79
	Comptes de placement court terme	53 940 214,31		53 940 214,31		
	Intérêts courus.....	257 756,61		257 756,61		
	Banques, Établissements financiers et assimilés.....	7 799 634,00		7 799 634,00		73 750 876,67
	Caisse et régies d'avances.....					768,82
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance.....	76 229,25		76 229,25	76 229,25	92 650,60
	(II)	122 662 284,54	13 434 518,54	109 227 766,00	109 227 766,00	115 430 081,28
	Charges à répartir sur plusieurs exercices.....(III).....	0,50		0,50	0,50	52 122,67
	Primes de remboursement des obligations.....(IV).....					
	Différences de conversion actif.....(V).....					
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	1 946 832 568,20	687 937 310,94	1 258 895 257,26	1 258 895 257,26	1 241 110 440,31
	(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 1		PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL ET RÉSERVES		380 596 271,40	346 042 276,40
	10133-1014-102	Capital (Actions simples) et fonds de dotation.....	13 584 247,20		2 510 910,30
	10134	Capital : Actions d'attribution			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport.....	90 818 499,75		90 818 499,75
	105	Écarts de réévaluation.....			
	106	Réserves :			
	1061	Réserve légale.....	253 747,55		253 747,55
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles	144 124 507,74		144 124 507,74
	10685	Réserves sur cessions immobilières.....	112 020 123,05		99 628 399,46
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021).....	8 368 514,00		(7 801 277,49)
	10688	Réserves diverses.....	19 795 146,11		8 706 211,60
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021).....	7 555 422,71		(5 928 332,62)
	11	Report à nouveau (a).....			433 884,61
	12	dont relevant du SIEG (depuis 2021).....			
	12	Résultat de l'exercice (a).....	9 030 440,16	9 030 440,16	23 134 655,35
	13	dont relevant du SIEG.....	6 139 199,73	6 139 199,73	21 366 000,58
	13	Subventions d'investissement		95 920 146,08	94 036 428,18
Provisions pour risques et charges	13	Subventions d'investissement	Montant brut 175 991 694,42 Inscrit au résultat 80 071 548,34		94 036 428,18
	14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
	145	Amortissements dérogatoires.....			
	146	Provision spéciale de réévaluation.....			
	1671	Titres participatifs.....			
	(I)		485 546 857,64	485 546 857,64	463 647 244,54
	15	PROVISIONS		11 274 734,08	10 428 507,84
	151	Provisions pour risques.....	34 160,00		162 869,00
	1572	Provisions pour gros entretien.....	5 798 641,53		4 448 896,00
	153-158	Autres provisions pour charges.....	5 441 932,55		5 816 742,84
	(II)		11 274 734,08	11 274 734,08	10 428 507,84
DETTES (1)	162	DETTES FINANCIÈRES		724 875 216,98	729 166 667,74
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction.....	41 773 116,24		42 322 510,75
	164	Emprunts obligataires.....			
	1641	Emprunts auprès des établissements de crédit :			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	581 758 884,11		585 229 881,70
	1642	C.G.L.L.S.			
	1647	Prêt de l'ex-caisse des prêts HLM.....	19 608,45		58 223,31
	1648	Autres établissements de crédit.....	78 053 589,88		83 356 427,02
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires.....	8 461 359,58		8 468 505,35
	1654	Redevances (location-accession).....	1 848,02		2 502,67
	1658	Autres dépôts			
	166-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financière diverses :			
	1675	Participations - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières.....			
	1676	Emprunts participatifs.....			
	168	Avances d'organismes HLM.....			
	17	Autres emprunts et dettes assimilés.....	3 923 746,23		4 215 776,17
	17	sauf intérêts courus			
	1788-5181	Dettes rattachées à des participations.....			0,00
	1788-5181	Concours bancaires courants.....	208 556,99		
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-	Intérêts courus.....	10 674 507,47		5 460 717,13
	16883	Intérêts compensateurs.....	0,01		52 123,64
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	2293	Droits des locataires attributaires.....			
	2291-2292	Autres droits.....			
	419	Clients créditeurs		5 502 474,50	4 340 817,79
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes.....	4 615 406,63		3 640 468,85
	Autres 419	Autres.....	887 067,87		700 348,94
	401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		15 758 668,42	14 526 500,52
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs.....	8 606 935,90		8 741 221,63
	42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers.....	165 559,58		362 519,59
		Dettes fiscales, sociales et autres.....	6 986 172,94		5 422 759,30
		DETTES DIVERSES		11 936 064,42	16 824 131,05
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations.....	9 596 768,51		7 419 820,98
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés.....			
	4563	Autres dettes :			
	454	Associés - versements reçus sur augmentation de capital.....			
	451-458	Sociétés Civiles Immobilières.....			
	461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.....			
	4615	Opérations pour le compte de tiers.....			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-	Opérations d'aménagement.....			
		Autres.....	2 339 295,91		9 404 310,07
Compte de régularisatio	4871-4878	Produits constatés d'avance		4 001 241,22	2 176 570,83
	4872	Au titre de l'exploitation et autres.....	4 001 241,22		2 176 570,83
		Produits des ventes sur lots en cours.....			
		(III)	762 073 665,54	762 073 665,54	767 034 687,93
	477	Différences de conversion Passif (IV).....			
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)			1 258 895 257,26	1 258 895 257,26	1 241 110 440,31
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an.....			689 593 003,59		701 555 449,48
(1) Dont à moins d'un an.....			68 479 420,73		63 302 667,62

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

I - Fiche n°3

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)			149 284 742,63	146 123 938,94
				54 207 998,69	55 732 482,52
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.....		1 799 532,66	1 799 532,66	188 812,44
602	Approvisionnements.....	1 255,66	94 751,76	96 007,42	216 171,58
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....				
603	Variations de stocks :				
6031	Terrains.....				261 784,35
6032	Approvisionnements.....		26 328,34	26 328,34	34 370,69
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.....		596 892,18	596 892,18	
605-608 (net de 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers.....		8 722,94	8 722,94	2 796 006,98
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures.....	9 202 672,56	580 565,18	9 783 237,74	9 962 121,47
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation).....	11 618 643,18	1 435 793,14	13 054 436,32	13 139 941,42
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme.....		28 234,17	28 234,17	25 992,42
613	Locations.....		339 717,30	339 717,30	264 877,72
614	Charges locatives et de copropriétés.....		90 293,20	90 293,20	186 275,25
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs.....	110 222,13	4 335 976,07	4 446 198,20	5 411 703,45
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs.....	402 350,11	11 829 306,37	12 231 656,48	12 576 951,91
6156	Maintenance.....		392 337,37	392 337,37	495 907,12
6158	Autres travaux d'entretien.....	3 414,42	1 570,37	4 984,79	2 433,16
616	Primes d'assurances.....		1 209 848,94	1 209 848,94	1 105 266,11
621	Personnel extérieur à la société.....	15 621,57	306 974,74	322 596,31	137 538,31
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires.....		3 603 410,26	3 603 410,26	3 345 222,51
623	Publicité, publications, relations publiques.....		386 410,65	386 410,65	487 722,73
625	Déplacements, missions et réceptions.....	28 061,20	489 626,46	517 687,66	488 650,71
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS.....		1 261 007,00	1 261 007,00	1 431 842,00
6285	Redevances.....		3 156 576,25	3 156 576,25	2 038 993,41
Autres comptes 61 et 62	Autres.....		851 882,51	851 882,51	1 133 896,78
63	Impôts, taxes et versements assimilés			25 452 558,04	23 652 868,60
631-633	Sur rémunérations.....		1 768 445,66	1 768 445,66	1 488 287,78
63512	Taxes foncières.....	302 286,26	18 507 126,22	18 809 412,48	17 583 794,50
Autres 635-637	Autres.....	4 680 429,89	194 270,01	4 874 699,90	4 580 786,32
64	Charges de personnel			18 139 122,55	17 380 441,75
641-6481	Salaires et traitements.....	2 490 131,40	10 315 803,10	12 805 934,50	12 453 045,31
645-647-6485	Charges sociales.....	1 222 053,57	4 111 134,48	5 333 188,05	4 927 396,44
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			49 596 289,05	47 543 630,59
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.....		40 795 846,78	40 795 846,78	40 366 664,74
Reste du 6811	Autres immobilisations.....		628 092,70	628 092,70	826 178,63
6816	Dépréciations des immobilisations.....				
68173	Dépréciations des stocks et en-cours.....				
68174	Dépréciations des créances.....		4 338 313,11	4 338 313,11	2 977 870,22
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien.....		2 710 702,46	2 710 702,46	3 201 776,00
Autres-6815	Autres provisions.....		1 123 334,00	1 123 334,00	171 141,00
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			1 888 774,30	1 814 515,48
654	Pertes sur créances irrécouvrables.....		1 648 864,61	1 648 864,61	1 721 674,12
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante.....		239 909,69	239 909,69	92 841,36
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....				
66	CHARGES FINANCIÈRES			17 919 025,97	10 132 769,30
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières.....				-8 186,83
661	Charges d'intérêts (2):				
661121	Intérêts sur opérations locatives - Crédits relais et avances.....				
661122	Intérêts sur opérations locatives - Financement définitif.....		17 863 634,15	17 863 634,15	10 102 644,10
661123	Intérêts compensateurs.....		-1,46	-1,46	-564,78
661124	Intérêts de préfinancement consolidables.....				
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers.....				
66115	Gestion de prêts - Accession.....				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations.....		55 039,87	55 039,87	38 876,78
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement.....				
664-665-666-668	Autres charges financières.....		353,41	353,41	0,03
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			7 167 891,19	10 806 848,91
671	Sur opérations de gestion.....		702 203,40	702 203,40	619 221,39
	Sur opérations en capital :			6 336 329,79	8 533 623,09
675	Valeurs comptables des él. d'actifs cédés, démolis, mis au rebut.....		5 248 516,69		6 651 735,81
678	Autres.....		1 087 813,10		1 881 887,28
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			129 358,00	1 654 004,43
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations.....				1 214 066,43
6872	Dotations aux provisions réglementées.....				
6875	Dotations aux provisions.....		129 358,00		439 938,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS.....				
695	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS.....				
	TOTAL DES CHARGES.....	30 077 141,95	144 294 517,84	174 371 659,79	167 063 557,15
				9 030 440,16	23 134 655,35
				6 139 199,73	
				2 891 240,43	
	TOTAL GÉNÉRAL.....			183 402 099,95	190 198 212,50

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.....

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées.....

31/12/2023

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		156 686 517,88	156 677 797,49
			144 566 262,55	144 119 755,70
70 (net de 709)	Produits des activités			
7011	Ventes de terrains lotis.....	65 833,00		166 416,67
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis.....	1 344 346,91		5 132 778,43
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI).....			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles.....	4 230,00		
703	Récupération des charges locatives.....	28 922 392,73		28 685 190,43
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés.....	3 352 892,01		3 013 765,26
7043	Loyers des logements conventionnés.....	99 654 741,87		97 313 669,25
7042	Suppléments de loyers.....	479 160,15		400 386,57
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales.....	2 202 356,85		1 945 062,38
7047	Logements en location - accession et accession invendus.....	79 289,99		158 629,77
7044-7045-7048	Autres.....	7 638 891,67		6 870 340,07
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.....			89 840,71
7065	Syndic de copropriétés.....	135 959,03		
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.....	686 168,34		343 676,16
71	Production stockée (ou destockage)		1 190 109,19	
7133	Immeubles en cours.....	2 447 734,80		-117 571,53
7135	Immeubles achevés.....	-1 257 625,61		-1 315 256,73
72	Production immobilisée		1 240 990,07	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes).....	8 006,85		18 473,43
721 - Autres 722	Autres productions immobilisées.....	1 232 983,22		1 743 577,55
74	Subventions d'exploitation		654 599,92	
742	Primes à la construction.....			
743	Subventions d'exploitation diverses.....	654 599,92		785 154,80
744	Subventions pour travaux d'entretien.....			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		5 604 281,25	
78157	Provisions pour gros entretien.....	1 360 956,93		1 626 043,00
78174	Dépréciations des créances.....	4 243 324,32		2 811 896,36
Autres 781	Autres reprises.....			1 774 597,00
791	Transferts de charges d'exploitation	1 045 663,86	1 045 663,86	923 956,21
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS.....			
751-754-758 (sauf 7583)	Autres produits.....	2 384 611,04	2 384 611,04	4 307 171,70
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun.....			
76	PRODUITS FINANCIERS		2 169 203,72	742 948,98
761	De participations (2)		142 100,00	
7611	Revenus des actions.....	142 100,00		140 000,00
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)		954,15	
76261-76262	Prêts accession.....			
Autres 762	Autres.....	954,15		12,00
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement.....	1 933 200,14	1 933 200,14	593 126,86
765-766-768	Autres (2)	7 910,48	7 910,48	9 810,12
786	Reprise sur dépréciations et provisions.....	36 350,16	36 350,16	
796	Transferts de charges financières.....			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement.....	48 688,79	48 688,79	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		24 546 378,35	32 777 466,03
771	Sur opérations de gestion.....	5 143 421,48	5 143 421,48	7 759 892,11
	Sur opérations de capital :		17 646 745,58	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif.....	12 362 254,67		17 794 896,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice.....	4 079 268,41		4 116 043,84
778	Autres.....	1 205 222,50		1 580 363,27
787	Reprises sur dépréciations et provisions.....	1 756 211,29	1 756 211,29	1 526 270,81
797	Transferts de charges exceptionnelles.....			
	TOTAL DES PRODUITS.....	183 402 099,95	183 402 099,95	190 198 212,50
		Solde débiteur = Perte dont relevant du SIEG dont ne relevant pas du SIEG		
6		TOTAL GÉNÉRAL	183 402 099,95	190 198 212,50
		(1) Dont produits sur exercices antérieurs.....		
		(2) Dont produits concernant les entreprises liées		

ANNEXE

Faits caractéristiques de l'exercice

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

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

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

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 2,12 % et le taux de recouvrement à 98,54 %.

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2023 ALI sur les agréments (400 agréments) ont été largement dépassés grâce à la participation active de 3F Normanvie à l'Appel à Manifestation d'Intérêt 30 000 logements. 696 agréments ont ainsi été obtenus en 2023. Avec 324 OS (dont 12 en accession), le volume des mises en chantier 2023 a progressé de près de 200 logements par rapport à 2022. 222 livraisons ont été réalisées en 2023 contre 366 en 2022. 3F Normanvie a poursuivi sa politique active de réhabilitation de son parc, avec le lancement de 1216 réhabilitations. Les réhabilitations thermiques représentent 80 % du volume des lots réhabilités, illustrant ainsi le fort engagement de la société dans la transition environnementale.

Compte tenu du contexte de taux et d'inflation, l'activité d'accession dans l'ancien comme dans le neuf a marqué un recul par rapport à 2022, avec 116 ventes dans l'ancien.

En matière de renouvellement urbain, les démolitions ont continué en 2023 avec le lancement de la démolition de 26 logements.

Le patrimoine de 3F Normanvie compte 24 319 logements, foyers et commerces à fin 2023, soit un recul de 0,3 % 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'arrêté des comptes.

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 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.

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 peuvent être chargés, sauf s'ils sont inclus dans une opération d'amélioration plus globale, ou en cas de remplacement complet d'un composant. A contrario, les dépenses de nature non immobilisables et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 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
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	44%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux statistiques retenus pour les commerces sont identiques aux logements. 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 50 000 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 décembre 2023 précédant 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 retenu comme en 2022.

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges 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.

Des 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 1er janvier 2006.

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par 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 6 139 199,73 €.

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 17,8 M€ au 31 décembre 2023.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif	
En K€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	-237
Immobilisations corporelles	24 209
Immobilisations financières	67
Stocks et créances	5 568
Disponibilités et portefeuille	-11 754
Comptes de régularisation	-69
Total	17 785

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 :

CF ANNEXE 4.11.1 : TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

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

CF ANNEXE 4.10.1 : TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

1.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2023 sont liés au poste « Autres ». Ce poste comprend les dépôts et cautionnements ainsi que les fonds de roulement de syndics principalement liés à l'activité de vente de patrimoine

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

CF ANNEXE 4.8.1 : TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

1.5 Dépréciation des immobilisations

Au 31 décembre 2023, un terrain a été déprécié à hauteur de 110 K€ dans le cadre d'une démolition.

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

CF ANNEXE 4.3.1 : TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

1.6.2 Variations des amortissements

CF ANNEXE 4.4.1 et ANNEXE 4.4.2 : TABLEAU AMORTISSEMENTS

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 6.8 M€ au 31 décembre 2023 soit une hausse de 1.2 M€ par rapport à 2022. Cette variation est liée à des opérations d'accession en cours de construction.

On constate sur 2023, la vente de 2 terrains et de 7 logements en accession

CF ANNEXE 4.12.1 : TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2023	Net 2022
Soldes locataires exigibles	13 487	1 025	12 462	10 515
Soldes locataires douteux	12 076	12 076	0	459
Soldes empr loc acq douteux	7	7	0	2 935
Soldes débiteurs de régularisation	3 188	0	3 188	196
Créances acquéreurs	119	0	119	0
Total	28 877	13 108	15 769	14 105

La provision 2023 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites.

Les locataires en place ayant une créance ancienne inférieure à 12 mois, ont été provisionnés sur la base des taux retenus pour le calcul de la dépréciation.

Cette créance n'a pas été considérée comme douteuse.

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

Note 4. Subventions à recevoir

Les subventions à percevoir s'élèvent à 19 M€ contre 16 M€ en 2022, soit une hausse de +3 M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 19 M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2023	2022
Clients autres activités	25	102
Personnel	91	33
TVA et Etat	1 593	2 327
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	701	83
Débiteurs divers	3 130	2 785
Créances sur cession d'immobilisations	97	573
Total	5 636	5 904

Augmentation des opérations avec le groupe (+618 K€) et diminution des créances sur cession d'immobilisations (- 476 K€)

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2023	2022
Livrets A	30 940	55 170
Comptes à terme	23 000	8 000
Intérêts courus	258	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	7 800	10 583
Total	61 998	73 752

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 7. Etat des créances

CF ANNEXE 4.7.1 : TABLEAU ETAT DES CREANCES

Note 8. Dépréciations et Provisions

CF ANNEXE 4.5.1 : TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 0,08 M€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 17,8 M€ se répartit en :

En K€	2023-2022
Capital et primes	11 073
Réserves et résultat	8 943
Sous total situation nette	20 016
Subventions	1 884
Total Capitaux propres	21 900
Provisions pour risques et charges	846
Emprunts et ICNE	-4 492
Banques créditrices	209
Autres dettes	-2 502
Total dettes	-6 786
Comptes de régularisations	1 825
Total Passif	17 785

Note 1. Capital

Une augmentation de capital de 11 073 337 € a été opérée en 2023.

Au 31 décembre 2023, le capital social, entièrement libéré, de 13 584 247,20 € correspondait à 90 561 648 actions de 0,15€ chacune.

Note 2. Subventions

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

En K€	2023	2022
Subventions Etat et collectivités	79 619	77 713
Subventions 1%	6 312	6 148
Subventions autres	9 989	10 175
Total	95 920	94 036

en K€	Montant 31.12.22	Mouvements 2023	Montant 31.12.23
Subventions brutes	170 945	5 046	175 992
Reprises de subventions	76 909	3 163	80 072
Subventions nettes	94 036	1 884	95 920

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 :

CF ANNEXE 4.2.1 : TABLEAU AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

Des dividendes ont été distribués au titre de l'exercice 2022, soit 88 K€ au total.

CF ANNEXE 4.2.2 : TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

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	4 449	2 711	1 361	5 799
Provision pour gros entretien	4 449	2 711	1 361	5 799
Provision retraite	2 600	1 081		3 681
Medaille du travail	53	42		96
Indemnité précarité	0			0
Contentieux personnel	163	9	138	34
Provision travaux sur foyers	42,0		3,3	39
Ctx et construction multirisque	581	46		627
Rétrocession de voirie				0
Risques gestion locative/litiges	1 388		1 355	33
Risques terrains				0
Programmes obsolètes (risques démolitions)	1 153	83	270	966
Divers				0
Provision pour risques et autres charges	5 980	1 262	1 766	5 476
Total	10 429	3 973	3 126	11 275

Provision pour gros entretien

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 50 000 euros sont retenus. Le montant de la provision pour gros entretien est de 5 799 K€, contre 4 449 K€ en 2022.

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

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

Taux de charges sociales : 60%

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années (2,4%).
Table de mortalité : Insee 2019-2021

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2023 à un montant de 3 681 K€, contre 2 600 K€ en 2022.

Provisions travaux sur foyers

Lors des cessions de foyers à redevance d'équilibre à RSF, les soldes de provisions pour contribution au remplacement des composants non consommés au moment de la cession sont conservés par Immobilière Basse Seine. En contrepartie, une garantie de passif pour une durée de dix ans à compter de la cession à concurrence de ces montants est accordée et provisionnée. Au fur et à mesure de la réalisation des travaux immobilisables ou de gros entretien par RSF, la garantie est mise en œuvre avec remboursement à RSF du montant des travaux dans la limite du montant de la garantie. La provision s'élève à 39 K€ fin 2023, une reprise a été faite au titre des travaux réalisés en 2023 pour 3 K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Une provision pour travaux sur voirie avant rétrocession a été reprise sur l'exercice pour 1 217K€ car devenue sans objet.

Des provisions ont été enregistrées pour constater divers risques et charges liés à des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise, estimés à fin 2023 à 34 K€.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, des dotations sur les opérations de démolition ont été comptabilisées pour 83 K€ et des reprises pour 270 K€.

L'encours à fin 2023 des provisions pour démolitions s'élève à 966 K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit

en K€	2023	2022
Participation à l'effort de construction	41 773	42 323
Banque des Territoires	581 759	585 288
CFF	9 893	10 815
Autres banques	68 180	72 542
Emprunts et dettes divers	3 924	4 216
Total	705 529	715 183

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2023	%
Fixe	118	17%
Révisable - indices Livret A ou LEP	567	80%
Révisable - indice inflation	0	0%
Révisable - autres indices	20	3%
Sous-total révisable	587	83%
Structuré		0%
Total	705	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 705 M€, soit une baisse de -10 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	10 675	5 461
Intérêts compensateurs	0	52
Total Intérêts courus non échus	10 675	5 513

La hausse de 5 M€ des intérêts courus s'explique, en dehors de l'impact des nouveaux emprunts perçus sur 2023, par la hausse du livret A.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	5 502	4 341
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	18 369	16 524
Personnel	2 678	2 509
Sécurité sociale et org. sociaux	2 014	2 003
Etat et collectivités publiques	2 294	911
Sous-total dettes fiscales et sociales	6 986	5 423
Créditeurs divers	2 339	9 404
Total Autres dettes	33 197	35 691

Les dettes des fournisseurs de biens et services et entrepreneurs augmentent de 1.9 M€.

La variation des créditeurs divers est liée à l'augmentation de capital réalisée partiellement par compensation de créances.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

CF ANNEXE 4.6.1 : TABLEAU ETAT DES DETTES

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	4 001	2 177
Produits des ventes des lots en cours	0	0
Total	4 001	2 177

Les produits constatés d'avance au titre de l'exploitation correspondent aux montants des notifications de subventions de l'ANRU2.

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

en K€	2023	2022
Ventes	1 414	5 299
Total ventes	1 414	5 299
Variation de stocks	1 190	-1 506
Travaux stockés	-2 383	-3 424
Total stockés et variations de stocks	-1 193	-4 930

Note 2. Loyers

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

En K€	2023	2022
Logements	110 363	107 361
RLS	- 6 172	- 6 215
Logements en PSLA	79	159
Garages, parkings et autres	4 903	4 616
Commerces	1 552	1 435
Foyers	2 202	1 945
Supplément de loyer	479	400
Total	113 407	109 702

Les loyers quittancés en 2023 s'établissent à 113,4 M€, en progression de 3,7 M€, soit + 3,4% par rapport à 2022.

Les loyers logements (110,4 M€ en 2023) ont progressé par rapport à 2022 de 3 M€ soit +2,8%. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2023 de 3,50%, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les

démolitions. La vacance des logements qui s'était élevée à 1,39% en 2022 a augmenté de 0.73 point en 2023 pour atteindre un taux de 2.12%.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 6,2 M€ en 2023, en diminution de 0,04 M€ par rapport à 2022.

Les loyers des commerces ont progressé de 0,117 M€ (+8,2%) par rapport à 2022.

Le SLS ressort en augmentation de 0,08 M€ par rapport à 2022.

Note 3. Récupération des charges locatives

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

La provision pour perte sur régularisations de charges pour la période de 2023 est estimée à 1.35 M€ contre 1,15 M€ en 2022.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2023	2022
Gestion d'immeuble	136	-
Locations diverses	395	132
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	103	101
Autres produits	189	201
Total	822	434

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

La refacturation aux copropriétés correspond aux refacturations des salaires gardiens dans le cadre d'une convention de service ou aux refacturations de prestations d'entretien ménager.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Produits gestion courants	116	127
Produits quittancés	12	46
Transferts frais de ventes	668	596
Interêts immobilisables	8	18
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 233	1 482
Transfert élém de stocks en Immos	0	262
Subventions d'exploitation	632	785
Subventions fonctionnement	23	0
Indemnités d'occupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	378	328
Modulation HLM (ex mutualisation)	0	0
Cession de CEE	2 257	4 135
Divers	0	0
Total	5 326	7 778

Les ventes de certificats d'économie d'énergie s'élèvent à 2 257 K€ contre 4 135 K€ en 2022.

CF ANNEXE 4.10.2 : TABLEAU DE TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2023	2022
Fourn.électricité NR	143	139
Fourniture d'eau NR	119	52
Fourniture de gaz NR	6	6
Fournit.chaleur NR	52	26
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	55	56
Entret.petit équi.NR	147	110
Aut.mat.fournit.NR	6	7
Fournit.administrat.	55	60
Achats de fournitures et produits récupérables	9 203	9 505
Total	9 783	9 962

En détail, pour la part récupérable :

en K€	2023	2022
Electricité	1 742	1 885
Eau	4 006	3 916
Gaz	795	1 039
Chaleur	2 608	2 591
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	52	74
Total	9 203	9 505

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2023	2022
Hygiène et sécurité	867	561
Espaces verts	61	70
Chauffage	54	24
Nettoyage	458	258
Gestion d'immeubles	4	43
Part NR divers travaux	-	9
Entretien réparations	4 336	5 169
Entretien divers	394	498
Sous Total part NR	6 166	6 666
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	11 732	12 384
Total	17 898	19 050

Détail de la part récupérable :

en K€	2023	2022
Hygiène sécurité	315	239
Espaces verts	1 091	1 101
Chauffage	5 432	5 844
Nettoyage	2 293	2 243
Gestion d'immeuble	48	106
Ascenseurs	435	410
Récupération individuelle du contrat confort	60	0
Multiservice récupérable	1 880	2 126
Travaux récupérables individuellement	65	72
Divers	3	1
Ent Rép cour	110	242
Total R	11 732	12 384

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Travaux de gros entretien	6 234	7 291
Etats des lieux	4 339	3 190
Garanties totales	1 659	2 095
Total	12 232	12 577

Stabilisation des dépenses de gros entretien par rapport à 2022 (-0.3M€). Baisse de la part du GE (-1.06 M€) suite à des décalages de chantiers contenue par la hausse des dépenses d'états des lieux (+1.15 M€)

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2023	2022
Baux emphytéotiques	28	26
Prime d'assurance	1 210	1 105
Personnel intérimaire	307	92
Rémunération intermédiaires et honoraires	3 603	3 345
Publicité et communication	386	488
Frais de mission et déplacements	490	476
Redevances	3 157	2 039
Locations	340	265
Frais postaux	234	463
Cotisations CGLLS	1 261	1 432
Cotisations diverses	321	306
Divers	387	551
Total non récupérable	11 724	10 588
Refacturation frais de déménagement	28	13
Refacturation Honoraires	0	0
Personnel extérieur à la société	16	46
Total Récupérable	44	59
Total	11 768	10 646

Le post de redevance intègre principalement les frais de refacturation entre société qui s'élève à 3 140 K€ contre 2 033 K€ l'année précédente.

Les autres charges concernant les services extérieurs sont en légère hausse par rapport à 2022 (+1,1 M€, +10,5%). La cotisation CGLLS est en très légère baisse par rapport à 2022 -0,2 M€.

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Récupération sur locataires	3 712	3 720
Frais de personnel NR	14 427	13 660
Frais de personnel	18 139	17 380

On note que le taux de récupération des salaires du personnel de proximité est de 64.53% pour 2023.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2023	2022
Taxes foncières	18 507	16 892
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	1 325	1 152
Taxe d'apprentissage	0	-2
Versement transport	112	66
Part.formation prof. cont	248	83
Part.emp.effort const.	84	77
S. total sur salaires	1 768	1 375
Aut.impôts locaux NR	137	60
Taxes d'habitation	0	3
TVTS	5	5
Aut.imp.tax.autr.org	52	56
S. total autres taxes	194	124
Total Taxes NR	20 470	18 391
Taxes récupérables :	4 983	5 262
Total	25 453	23 653

Le montant de la TFPB pour l'année 2023 s'élève à 18,5 M€ contre 16,9 M€ en 2022 soit une hausse de 1,6 M€ + 9,6%.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires / Débiteurs divers	4 338	4 243	95
Autres	1 123	-	1 123
Gros entretien	2 711	1 361	1 350
S/total	8 172	5 604	2 568

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 1 649 K€ contre 1 721 K€ en 2022, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Elles s'élèvent à 240 K€.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	17 864	10 103
Intérêts compensateurs	0	-1
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	55	39
Total	17 919	10 141

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

Note 16. Résultat exceptionnel

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

En K€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif	8 053	12 738
Perte sur remplacement ou démolition	-834	-1 510
Amortissement exceptionnel	0	-1 214
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	1 627	1 086
Reprises de subventions	3 975	4 032
Eléments exceptionnels	4 559	6 839
Total résultat exceptionnel	17 378	21 971

Le résultat exceptionnel (17,4 M€) diminue de 4,6 M€ par rapport à 2022 liée à la baisse du nombre de ventes d'actifs.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent les ventes aux locataires de 116 logements dont 23 à l'Opérateur National de Vente contre 175 logements en 2022

En K€	2023	2022
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	12 356	17 778
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-4 318	-4 892
Subventions reprises sur ventes aux locataires	105	84
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	8 143	12 969
Cessions d'actifs - autres	7	17
Valeur nette des actifs cédés - autres	-96	-249
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	-90	-232
Marges sur cessions d'actifs	8 053	12 738

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants	-834	-1 481
VNC des immobilisations démolies	0	-29
Pertes sur remplacements ou démolitions	-834	-1 510

Amortissements exceptionnels

En K€	2023	2022
Autres amortissements exceptionnels	0	-1 214
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	0	-1 214

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	46	1 483	-1 437
Redressement URSSAF			0
PCRC foyers		3	-3
NPNRU / obsolète	83	270	-186
Total	129	1 756	-1 627
Prov dépréciation immeuble			0
Total	129	1 756	-1 627

Pour 2023, le montant net des provisions exceptionnelles est de +1.6 M€.

Cela s'explique principalement par des reprises concernant les risques contentieux construction (+1.5 M€).

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2023	2022
Opérations de gestion et autres	197	261
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	3
Dégrèvements d'impôts	5 077	7 726
Remboursements suite sinistres	677	796
Subv. pour démolition	398	555
Produits exceptionnels	6 349	9 340
Dépenses sinistres	-754	-679
Charges sur ventes d'actifs	-668	-596
Frais de démolition	-255	-561
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-8	-61
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-106	-605
Charges exceptionnelles	-1 790	-2 501
Total Autres charges et produits exceptionnels	4 559	6 839

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2023 un produit net de 4,6 M€ contre 6,8 M€ en 2022.

Cet écart s'explique principalement par la diminution de 2,6 M€ des dégrèvements impôts obtenus (5,1 M€ en 2023 contre 7,7 en 2022).

CF ANNEXE 4.13.1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Note 17. Impôt sur les sociétés

Les produits taxables (loyers et ventes et refacturations diverses hors convention de frais généraux du groupe) représentent 2.83 % de l'ensemble des produits totaux exonérés et taxables (2,64 % en 2022). Le patrimoine taxable est de 478 logements et places d'hébergement fin 2023 contre 489 en 2022.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2023 à 337 équivalents temps plein contre 326 fin 2022

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2023	2022
Cadres	54	50
Employés, agents de maîtrise	153	137
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	74	84
Ouvriers	56	56
Total	337	326

CF ANNEXE 4.9.3 : TABLEAU EFFECTIFS (SOCIETES)

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2023 :

CF ANNEXE 4.1

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissés s'élèvent à 58 M€.

Le reste à payer sur marchés signés diminue s'élevant à 34 M€ en 2023 contre 43 M€ en 2022.

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

Montant Garanti par des hypothèques : 9 925 K€

Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 5 881 K€

Note 4. 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 5. 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 6. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 96,10% du capital.

La Société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 7. Autofinancement

CF ANNEXE 4.2.4 : TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

CF ANNEXE 4.2.3 : TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Note 9. Honoraires du Commissaire aux comptes

Le montant des honoraires du Commissaire aux comptes pour sa mission de certification des comptes pour l'exercice 2023 s'élève à 31 500 € HT.

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	7 219 799,91
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	58 440 820,77
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	2 103 082,00
TOTAL		67 763 702,68

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLE 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	33 926 882,47
	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	- Marchés signés (opérations locatives)	33 926 882,47
80188	Engagements divers	
TOTAL		33 926 882,47

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	

80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
-------	--	--

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

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

	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 Report à nouveau avant affectation du résultat		433 884,61		0,00		433 884,61
12 Résultat de l'exercice N-1		23 134 655,35		21 366 000,58		1 768 654,77
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
N° de(s) compte(s) prélevé(s)		0,00		0,00		0,00
N° de(s) compte(s) prélevé(s)		0,00		0,00		0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				92%		8%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0%		0%
AFFECTATIONS :						
Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00		0,00	0%	0,00	0%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00		0,00	0%	0,00	0%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00	0%	0,00	0%
10685 Réserves sur cessions immobilières	12 391 723,59		11 824 487,08		567 236,51	
10688 Réserves diverses	11 088 934,51		9 461 844,42		1 627 090,09	
457 Dividendes (spécifique sociétés)	87 881,86		79 669,08	91%	8 212,78	9%
11 Report à nouveau après affectation du résultat	0,00		0,00		0,00	
TOTAL		23 568 539,96	21 366 000,58	21 366 000,58	2 202 539,38	2 202 539,38

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
2020	2021	0,003 €	32 541,90		17 682 348,93
2021	2022	0,003 €	32 541,90		22 143 269,50
2022	2023	0,005 €	87 881,86		23 134 655,35

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

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	69 641 258,00	69 606 487,00	70 737 758,09	115 434 565,27	115 643 869,82
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	34 279 670,00	30 258 837,36	44 637 410,87	60 469 252,53	51 359 244,51
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	12 194 532,00	17 682 348,93	22 143 269,50	23 134 655,35	9 030 440,16
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	191	193	196	323	323
Montant de la masse salariale de l'exercice	6 932 717,00	7295428,23	7 387 510,49	12 453 045,31	12 805 934,50
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	2 843 269,00	3 039 052,00	2 995 802,59	4 927 396,44	5 333 188,05

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

	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	8 556 846,71	16 233 815,91	9 082 169,16	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	224 343,72	742 948,98	2 132 853,56	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	88 099 116,90	143 776 079,54	144 566 262,55	
d) Charges récupérées (comptes 703)	17 661 906,02	28 685 190,43	28 922 392,73	
e) (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	70 661 554,60	115 833 838,09	117 776 723,38	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM	12%	14%	8%	11%

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2+3+4-5-6)
		Acquisitions, Créations, Apports 3	Virements de poste à poste (3) 4	Virements poste a poste abandons de projet, rembts anticipés 5	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et rembt courant des prêts (1) 6	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	448 063,48	0,00	0,00	0,00	163,80	447 899,68
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	3 280 831,32	9 253,69	0,00	0,00	0,00	3 290 085,01
TOTAL I	3 728 894,80	9 253,69	0,00	0,00	163,80	3 737 984,69
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	994 208,25					994 208,25
Terrains aménagés, loués, bâtis	105 785 479,07	3,00	2 175 289,62	0,00	631 626,83	107 329 144,86
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	106 779 687,32	3,00	2 175 289,62	0,00	631 626,83	108 323 353,11
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants		0,00	24 914 305,83	148 105,28	8 098 648,60	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	27 035 293,90	131 149,23	2 841 600,12	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	1 498 118 503,77	582 262,04	51 949 599,73	279 254,51	10 940 248,72	1 539 430 862,31
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	38 394,68	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	68 334 121,19	0,00	0,00	0,00	38 394,68	68 295 726,51
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) [C]	8 352 147,56	-1 373,67		0,00	0,00	8 350 773,89
TOTAL III [A+B+C]	1 574 804 772,52	580 888,37	51 949 599,73	279 254,51	10 978 643,40	1 616 077 362,71
Install. techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	358 670,36	40 922,97	0,00	0,00	0,00	399 593,33
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	338 145,09	0,00	0,00	0,00	0,00	338 145,09
Matériel de transport	156 680,05	2 683,17	0,00	0,00	4 944,50	154 418,72
Matériel de bureau et matériel informatique	1 961 948,07	3 381,79	0,00	0,00	0,00	1 965 329,86
Mobilier	1 037 489,74	42 986,07	0,00	0,00	0,00	1 080 475,81
Diverses	314 381,58	85 808,91	0,00	0,00	0,00	400 190,49
TOTAL V	3 808 644,53	134 859,94	0,00	0,00	4 944,50	3 938 559,97
Immeuble en location-vente, location-attribution, affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	11 010 899,35	8 064 643,45	0,00	2 525 583,92	0,00	16 549 958,88
Constructions et autres immobilisations corporelles:						0,00
. Construction et acquisition-amélioration	38 513 824,93	38 091 473,21	0,00	24 115 313,08	0,00	52 489 985,06
- Additions et remplacements de composants (1)	18 541 959,56	23 782 306,62	0,00	27 204 737,84		15 119 528,34
Avances et acomptes	0,00					0,00
TOTAL VII	68 066 683,84	69 938 423,28	0,00	53 845 634,84	0,00	84 159 472,28
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 753 818 458,57	70 695 097,56	54 124 889,35	54 124 889,35	11 615 214,73	1 812 898 341,40
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	7 087 746,62	0,00	0,00	0,00	0,00	7 087 746,62
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	2 203,75	0,00	0,00	0,00	0,00	2 203,75
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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 SCCC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	412 983,43	67 373,43	0,00	0,00	36 350,16	444 006,70
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	7 502 933,80	67 373,43	0,00	0,00	36 350,16	7 533 957,07
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 765 050 287,17	70 771 724,68	54 124 889,35	54 124 889,35	11 651 728,69	1 824 170 283,16

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

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

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

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

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

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE après retraitement NNC 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISST DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF, ET REPRISES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					-
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation	362 739,57	8 895,64		163,80	371 471,41
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 679 662,02	237 855,37			2 917 517,39
TOTAL I	3 042 401,59	246 751,01	0,00	163,80	3 288 988,80
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	579 401 201,94	38 875 572,94		6 179 223,08	612 097 551,80
Constructions locatives sur sol d'autrui	47 478 024,12	1 908 873,84		122 516,09	49 264 381,87
Bâtiments et installations administratifs	5 498 180,17	224 707,40			5 722 887,57
TOTAL III	632 377 406,23	41 009 154,18	0,00	6 301 739,17	667 084 821,24
Install. techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	332 069,69	14 982,39	0,00		347 052,08
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales-Agencements et aménagements divers (c/2181)	292 714,42	11 400,00			304 114,42
Matériel de transport	147 032,10	6 870,35		4 944,50	148 957,95
Matériel de bureau et matériel informatique	1 825 204,48	83 106,20			1 908 310,68
Mobilier	943 700,81	28 384,23			972 085,04
Diverses	314 381,58	23 291,12			337 672,70
TOTAL V	3 523 033,39	153 051,90	0,00	4 944,50	3 671 140,79
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	639 274 910,90	41 423 939,48	0,00	6 306 847,47	674 392 002,91

(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

Exercice 2023

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement		0,00			0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation		163,80			163,80
Autres postes d'immobilisations incorporelles		0,00			0,00
TOTAL I	0,00	163,80	0,00	0,00	163,80
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)		4 253 955,17	1 925 267,91		6 179 223,08
Constructions locatives sur sol d'autrui		0,00	122 516,09		122 516,09
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III	0,00	4 253 955,17	2 047 784,00	0,00	6 301 739,17
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	4 944,50	0,00	4 944,50
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	4 944,50	0,00	4 944,50
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	4 254 118,97	2 052 728,50	0,00	6 306 847,47

(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.

4.5.1 - TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE 1	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE 3	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE 4	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE 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	162 869,00	0,00	128 709,00	34 160,00
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	2 599 709,00	1 080 883,00	0,00	(3) 3 680 592,00
Pour gros entretien	4 448 896,00	2 710 702,47	1 360 956,93	5 798 641,54
Pour charges sur opérations immobilières	0,00			0,00
Autres provisions pour risques et charges	3 217 033,64	171 809,00	1 627 502,29	(3) 1 761 340,35
TOTAL II	10 428 507,64	3 963 394,47	(2) 3 117 168,22	11 274 733,89
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	110 789,49	0,00	0,00	110 789,49
Financières	36 350,16	0,00	36 350,16	0,00
TOTAL III	147 139,65	0,00	36 350,16	110 789,49
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	253 991,02	0,00	0,00	253 991,02
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	44 300,00	0,00	0,00	44 300,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudica	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	298 291,02	0,00	0,00	298 291,02
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	13 005 859,59	4 338 313,11	4 243 324,32	13 100 848,38
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/att	7 058,61	0,00	0,00	7 058,61
Autres créances	28 320,53	0,00	0,00	28 320,53
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	13 041 238,73	4 338 313,11	4 243 324,32	13 136 227,52
TOTAL VI (III + IV + V)	13 486 669,40	4 338 313,11	4 279 674,48	13 545 308,03
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	23 915 177,04	(1) 8 301 707,58	(1) 7 396 842,70	24 820 041,92

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	8 172 349,58	5 604 281,25
	Financières	0,00	36 350,16
	Exceptionnelles	129 358,00	1 756 211,29
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		6 042 200,70
	de provisions non utilisées (*)		1 354 642,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			
3 680 592,00			

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
		0				
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	41 773 116,24	2 255 187,06	7 952 558,56	31 565 370,62	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	659 832 082,44	22 988 618,36	89 223 590,11	547 619 873,97	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	8 461 359,58	Non ventilable (3)		8 461 359,58	
1654	Redevances location - accession	1 848,02		1 848,02	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	3 923 746,23	92 823,55	379 380,38	3 451 542,30	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	208 556,99	208 556,99		0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	10 674 507,47	10 674 507,47			
16883	Intérêts compensateurs	0,01		0,01	0,00	
TOTAL I dettes financières		724 875 216,98	36 219 693,43	97 557 377,08	591 098 146,47	0,00
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>					0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	18 369 263,99	18 369 263,99		0,00	
419	Clients créditeurs	5 502 474,50	5 502 474,50		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	2 678 330,31	2 678 330,31		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 013 641,89	2 013 641,89		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	2 294 200,74	2 294 200,74	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	2 294 200,74	2 294 200,74		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	937 480,04	0,00	0,00	937 480,04	0,00
451	Groupe	0,00	0,00		0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	937 480,04			937 480,04	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	1 401 815,87	1 401 815,87	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	1 401 815,87	1 401 815,87		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		33 197 207,34	32 259 727,30	0,00	937 480,04	0,00
487	Produits constatés d'avance :	4 001 241,22	4 001 241,22	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	4 001 241,22	4 001 241,22		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
		0,00			0,00	
TOTAL III		4 001 241,22	4 001 241,22	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		762 073 665,54	72 480 661,95	97 557 377,08	592 035 626,51	0,00

RENVIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	25 396 647,94
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	31 214 239,49
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	2 203,75		2 203,75
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	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	480 356,86		480 356,86
	TOTAL I	482 560,61	0,00	482 560,61
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	611 317,71	611 317,71	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 082 660,83	12 082 660,83	0,00
412	Créances sur acquéreurs	119 217,51	119 217,51	0,00
411/413/414/415/418	Autres créances clients	16 699 423,30	16 699 423,30	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	2 287,64	2 287,64	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	88 831,41	88 831,41	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	20 566 983,04	20 566 983,04	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	20 566 983,04	20 566 983,04	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	700 704,10	700 704,10	0,00
451	Groupe	700 704,10	700 704,10	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	2 644 330,11	2 644 330,11	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	15 430,53	15 430,53	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 628 899,58	2 628 899,58	0,00
	TOTAL II	53 515 755,65	53 515 755,65	0,00
486	Charges constatées d'avances	76 229,25	76 229,25	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	76 229,25	76 229,25	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	54 074 545,51	53 591 984,90	482 560,61

(1) RENVOIS		
Dont	subventions d'investissement à recevoir	18 974 370,48
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	1 086 780,06

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
nom 1	siren 2				Brute 6	Nette 7					
Filiales et participations (2) (6)		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
3F RESIDENCES	495286098	78 503 610,00		8,92%	7 000 000,00	7 000 000,00				142 100,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)				0.09	7 051 396.46	7 051 396.46	0.00			142 100.00	

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

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

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

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

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

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

Observations :

4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

4.9.3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	1	320,0	304,4
Effectif plein temps :	2	24,0	26,1
Effectif à temps partiel :	3	17,0	18,8
- en nombre			
- en équivalent temps plein (c)	4 (=1+3)	337,0	323,2
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein			
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) € :	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	337,0	323,2

4.9.3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	172,0	24,1	196,1
- Fins de contrats au cours de l'année	17,0	11,0	28,0
+ Contrats signés au cours de l'année	143,3	26,0	169,3
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	298,3	39,1	337,4

4.9.3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
<u>Personnels administratifs</u>	208,2	0,0	0,0
<u>Personnels d'immeubles</u>	73,6	0,0	0,0
<u>Personnels de maintenance</u>	55,6	0,0	0,0
TOTAL (h)	337,4	0,0	0,0

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

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

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

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

(e) En équivalent temps plein.

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

(g) Egal au total 4 du tableau 4.9.3.1 (effectif au 31/12).

(h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 4.9.3.1 (au 31/12).

4.10.1 - TABLEAU 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			321 902,92
	Terrains	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	321 902,92	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			321 902,92

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00		
... En comptes de tiers	0,00		
... En charges d'exploitation	377 715,46		
... En charges financières	0,00		
... En charges exceptionnelles	667 948,40		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	667 948,40		
TOTAL	1 045 663,86	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.

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

4.11.1 - TABLEAU 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
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Amélioration	644 515,97			644 515,97
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Construction	588 467,25			588 467,25
					0,00
	Opérations Locatives		8 006,85		8 006,85
	TOTAL	1 232 983,22	8 006,85	0,00	1 240 990,07

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

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

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

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				48 370,25	48 370,25
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	48 370,25	48 370,25

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 203,40
Amendes et Pénalités	34 255,00	
Frais Honoraires Vente Logements	667 948,40	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		5 248 516,69
- Vente terrain	60 053,10	
- Vente de Logements en Bloc -	907 979,61	
- Vente de Logements aux Locataires	3 409 881,32	
- Sorties de composants	834 252,50	
Divers: montants non significatifs	36 350,16	
678 - Autres (1) (2)		1 087 813,10
Dépenses de sinistres	753 686,89	
Abandon de projets	7 800,00	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	254 652,42	
Dédommagement locataires, Sol/Al	54 339,00	
Divers:	17 334,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		129 358,00
Dotation provision exceptionnel démolition VDR 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	83 173,00	
Autres (1)	46 185,00	
	0,00	
TOTAL	7 167 891,19	7 167 891,19

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 143 421,48
ADF + GPA	46 086,20	
Dégrèvements d'impôts	5 076 785,00	
Pénalités SLS	16 895,19	
Divers: montants non significatifs	3 655,09	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 362 254,67
- Produit ventes immos incorporelles	6 436,67	
- Produit vente véhicule	70,00	
- Vente de Logements en Bloc	2 100 649,00	
- Vente de Logements aux Locataires	10 255 099,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 079 268,41
Immeubles & travaux d'amélioration	3 974 530,92	
Reprise Subvention suite vente de logements	81 657,55	
Reprise Subvention suite vente en bloc	23 079,94	
778 - Autres (1)		1 205 222,50
Indemnités Assurances sinistres	676 798,75	
Subvention NPNRU	397 723,22	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques de + 10 ans non débités	2 563,04	
Divers	31 618,90	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 756 211,29
Reprise provision démolition VDR BAT I-P	3 069,00	
Reprise provision démolition Foyers Maupas Fécamp	115 506,00	
Reprise provision démolition Fécamp Les hauts cam	142 986,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	8 000,00	
Reprise provision litiges	128 709,00	
Reprise provision travaux Voirie caravelle	1 217 000,00	
Reprise provision pénalités	137 642,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	3 299,29	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 546 378,35	24 546 378,35

(1) Détailler les montants significatifs.

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

3F NORMANVIE

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 13 584 247,20 €

Siège social : Carré Pasteur

5 rue Montaigne – 76000 ROUEN

RCS ROUEN 552 141 541

CERTIFIE CONFORME le 23/07/2024

Cédric LEFEBVRE



EXTRAIT DE PV DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 JUIN 2024

Le 26 juin 2024 à 14h00, les actionnaires de la société 3F NORMANVIE, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 13 584 247,20 € dont le siège social est sis Carré Pasteur, 5 rue Montaigne 76000 Rouen, se sont réunis en assemblée générale mixte, au 3 Boulevard de Verdun 76200 Dieppe, sur la convocation qui leur a été adressée le 7 juin 2024, par le conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

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

Monsieur Jean-Jacques GASLY préside la séance.

Monsieur Thierry SURE et Monsieur Joël JOUAULT les deux actionnaires présents et acceptants, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Monsieur Cédric LEFEBVRE, directeur général, est désigné comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que d'après la feuille de présence, les 22 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 87 799 656 actions sur les 90 561 648 actions composant le capital social.

L'assemblée générale, réunissant plus du tiers des actions ayant le droit de vote, peut valablement délibérer tant à titre ordinaire qu'à titre extraordinaire sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour et est déclarée régulièrement constituée.

Il est précisé que, conformément aux règles spécifiques du code de la construction et de l'habitation relatives à la répartition des voix entre actionnaires au sein d'une société anonyme d'HLM (art. L. 422-2-1 et R. 422-1-1), les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 782 312 690.

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

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

1. Une attestation de publication 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 aux représentants du CSE à l'Assemblée Générale,
4. La feuille de présence de l'assemblée,
5. Les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
6. Le rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale extraordinaire,
7. Le projet des résolutions soumises à l'assemblée.

Le président 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
- Décision à prendre en application des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail, sur un projet d'augmentation de capital réservée aux salariés.
- Pouvoir pour les formalités.

A titre Ordinaire

- Rapport complémentaire du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale sur les conditions définitives de l'augmentation de capital réalisée en 2023,
- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé,
- Affectation du résultat de l'exercice 2023,
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce ; approbation de ces conventions,
- 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 à Cédric LEFEBVRE pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Cédric LEFEBVRE explique qu'à la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- actionnaire de référence	580 225 156
- régions, départements et EPCI	201 248 107
- locataires	100 624 054
- autres actionnaires	23 519 163

Il informe ensuite officiellement les actionnaires que cinq jours avant la date de l'assemblée, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de 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 :

Région : 0

Etablissement public ou Département : 201 248 107

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 201 248 107 voix (22,22 % du total) réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime	78 768 009
Métropole Rouen Normandie	64 305 131
Communauté d'Agglomération Seine Eure	22 656 971
Caux Seine Agglomération	17 928 425
Communauté Urbaine Caen La Mer	17 589 571

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 établissements actionnaires en proportion du patrimoine de la société situé dans le ressort géographique de chacun d'eux.

Cette répartition ayant été proclamée par le président, ce dernier soumet ensuite au vote les résolutions suivantes :

A TITRE ORDINAIRE

QUATRIEME 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 9 030 440,16 €.
- Ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

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

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



ANNEXE

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2023, dans le prolongement de l'exercice précédent, s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique particulier, avec à la fois la guerre en Ukraine, un coût de l'énergie qui reste important, une forte inflation et une restriction de l'accès au crédit pour les candidats à l'accession. 3F Normandie 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 1^{er} février 2023.

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

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

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 2,12 % et le taux de recouvrement à 98,54 %.

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2023 ALI sur les agréments (400 agréments) ont été largement dépassés grâce à la participation active de 3F Normandie à l'Appel à Manifestation d'Intérêt 30 000 logements. 696 agréments ont ainsi été obtenus en 2023. Avec 324 OS (dont 12 en accession), le volume des mises en chantier 2023 a progressé de près de 200 logements par rapport à 2022. 222 livraisons ont été réalisées en 2023 contre 366 en 2022. 3F Normandie a poursuivi sa politique active de réhabilitation de son parc, avec le lancement de 1216 réhabilitations. Les réhabilitations thermiques représentent 80 % du volume des lots réhabilités, illustrant ainsi le fort engagement de la société dans la transition environnementale.

Compte tenu du contexte de taux et d'inflation, l'activité d'accession dans l'ancien comme dans le neuf a marqué un recul par rapport à 2022, avec 116 ventes dans l'ancien.

En matière de renouvellement urbain, les démolitions ont continué en 2023 avec le lancement de la démolition de 26 logements.

Le patrimoine de 3F Normandie compte 24 319 logements, foyers et commerces à fin 2023, soit un recul de 0,3 % 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'arrêté des comptes.

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 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.

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 peuvent être chargés, sauf s'ils sont inclus dans une opération d'amélioration plus globale, ou en cas de remplacement complet d'un composant. A contrario, les dépenses de nature non immobilisables et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 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
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	44%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux statistiques retenus pour les commerces sont identiques aux logements. 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 50 000 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 décembre 2023 précédant 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 retenu comme en 2022.

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges 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.

Des 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 1er janvier 2006.

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par 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 6 139 199,73 €.

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 17,8 M€ au 31 décembre 2023.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif	
En K€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	-237
Immobilisations corporelles	24 209
Immobilisations financières	67
Stocks et créances	5 568
Disponibilités et portefeuille	-11 754
Comptes de régularisation	-69
Total	17 785

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 :

CF ANNEXE 4.11.1 : TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

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

CF ANNEXE 4.10.1 : TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

1.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2023 sont liés au poste « Autres ». Ce poste comprend les dépôts et cautionnements ainsi que les fonds de roulement de syndics principalement liés à l'activité de vente de patrimoine

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

CF ANNEXE 4.8.1 : TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

1.5 Dépréciation des immobilisations

Au 31 décembre 2023, un terrain a été déprécié à hauteur de 110 K€ dans le cadre d'une démolition.

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

CF ANNEXE 4.3.1 : TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

1.6.2 Variations des amortissements

CF ANNEXE 4.4.1 et ANNEXE 4.4.2 : TABLEAU AMORTISSEMENTS

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 6.8 M€ au 31 décembre 2023 soit une hausse de 1.2 M€ par rapport à 2022. Cette variation est liée à des opérations d'accession en cours de construction.

On constate sur 2023, la vente de 2 terrains et de 7 logements en accession

CF ANNEXE 4.12.1 : TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2023	Net 2022
Soldes locataires exigibles	13 487	1 025	12 462	10 515
Soldes locataires douteux	12 076	12 076	0	459
Soldes empr loc acq douteux	7	7	0	2 935
Soldes débiteurs de régularisation	3 188	0	3 188	196
Créances acquéreurs	119	0	119	0
Total	28 877	13 108	15 769	14 105

La provision 2023 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites.

Les locataires en place ayant une créance ancienne inférieure à 12 mois, ont été provisionnés sur la base des taux retenus pour le calcul de la dépréciation.

Cette créance n'a pas été considérée comme douteuse.

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

Note 4. Subventions à recevoir

Les subventions à percevoir s'élèvent à 19 M€ contre 16 M€ en 2022, soit une hausse de +3 M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 19 M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2023	2022
Clients autres activités	25	102
Personnel	91	33
TVA et Etat	1 593	2 327
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	701	83
Débiteurs divers	3 130	2 785
Créances sur cession d'immobilisations	97	573
Total	5 636	5 904

Augmentation des opérations avec le groupe (+618 K€) et diminution des créances sur cession d'immobilisations (- 476 K€)

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2023	2022
Livrets A	30 940	55 170
Comptes à terme	23 000	8 000
Intérêts courus	258	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	7 800	10 583
Total	61 998	73 752

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 7. Etat des créances

CF ANNEXE 4.7.1 : TABLEAU ETAT DES CREANCES

Note 8. Dépréciations et Provisions

CF ANNEXE 4.5.1 : TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 0,08 M€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 17,8 M€ se répartit en :

En K€	2023-2022
Capital et primes	11 073
Réserves et résultat	8 943
Sous total situation nette	20 016
Subventions	1 884
Total Capitaux propres	21 900
Provisions pour risques et charges	846
Emprunts et ICNE	-4 492
Banques créditrices	209
Autres dettes	-2 502
Total dettes	-6 786
Comptes de régularisations	1 825
Total Passif	17 785

Note 1. Capital

Une augmentation de capital de 11 073 337 € a été opérée en 2023.

Au 31 décembre 2023, le capital social, entièrement libéré, de 13 584 247,20 € correspondait à 90 561 648 actions de 0,15€ chacune.

Note 2. Subventions

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

En K€	2023	2022
Subventions Etat et collectivités	79 619	77 713
Subventions 1%	6 312	6 148
Subventions autres	9 989	10 175
Total	95 920	94 036

en K€	Montant 31.12.22	Mouvements 2023	Montant 31.12.23
Subventions brutes	170 945	5 046	175 992
Reprises de subventions	76 909	3 163	80 072
Subventions nettes	94 036	1 884	95 920

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 localitifs. 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 :

CF ANNEXE 4.2.1 : TABLEAU AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

Des dividendes ont été distribués au titre de l'exercice 2022, soit 88 K€ au total.

CF ANNEXE 4.2.2 : TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

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	4 449	2 711	1 361	5 799
Provision pour gros entretien	4 449	2 711	1 361	5 799
Provision retraite	2 600	1 081		3 681
Medaille du travail	53	42		96
Indemnité précarité	0			0
Contentieux personnel	163	9	138	34
Provision travaux sur foyers	42,0		3,3	39
Ctx et construction multirisque	581	46		627
Rétrocession de voirie				0
Risques gestion locative/litiges	1 388		1 355	33
Risques terrains				0
Programmes obsolètes (risques démolitions)	1 153	83	270	966
Divers				0
Provision pour risques et autres charges	5 980	1 262	1 766	5 476
Total	10 429	3 973	3 126	11 275

Provision pour gros entretien

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 50 000 euros sont retenus. Le montant de la provision pour gros entretien est de 5 799 K€, contre 4 449 K€ en 2022.

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

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

Taux de charges sociales : 60%

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années (2,4%).
Table de mortalité : Insee 2019-2021

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2023 à un montant de 3 681 K€, contre 2 600 K€ en 2022.

Provisions travaux sur foyers

Lors des cessions de foyers à redevance d'équilibre à RSF, les soldes de provisions pour contribution au remplacement des composants non consommées au moment de la cession sont conservées par Immobilière Basse Seine. En contrepartie, une garantie de passif pour une durée de dix ans à compter de la cession à concurrence de ces montants est accordée et provisionnée. Au fur et à mesure de la réalisation des travaux immobilisables ou de gros entretien par RSF, la garantie est mise en œuvre avec remboursement à RSF du montant des travaux dans la limite du montant de la garantie. La provision s'élève à 39 K€ fin 2023, une reprise a été faite au titre des travaux réalisés en 2023 pour 3 K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Une provision pour travaux sur voirie avant rétrocession a été reprise sur l'exercice pour 1 217K€ car devenue sans objet.

Des provisions ont été enregistrées pour constater divers risques et charges liés à des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise, estimés à fin 2023 à 34 K€.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, des dotations sur les opérations de démolition ont été comptabilisées pour 83 K€ et des reprises pour 270 K€.

L'encours à fin 2023 des provisions pour démolitions s'élève à 966 K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit

en K€	2023	2022
Participation à l'effort de construction	41 773	42 323
Banque des Territoires	581 759	585 288
CFF	9 893	10 815
Autres banques	68 180	72 542
Emprunts et dettes divers	3 924	4 216
Total	705 529	715 183

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2023	%
Fixe	118	17%
Révisable - indices Livret A ou LEP	567	80%
Révisable - indice inflation	0	0%
Révisable - autres indices	20	3%
Sous-total révisable	587	83%
Structuré		0%
Total	705	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 705 M€, soit une baisse de -10 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	10 675	5 461
Intérêts compensateurs	0	52
Total Intérêts courus non échus	10 675	5 513

La hausse de 5 M€ des intérêts courus s'explique, en dehors de l'impact des nouveaux emprunts perçus sur 2023, par la hausse du livret A.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	5 502	4 341
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	18 369	16 524
Personnel	2 678	2 509
Sécurité sociale et org. sociaux	2 014	2 003
Etat et collectivités publiques	2 294	911
Sous-total dettes fiscales et sociales	6 986	5 423
Créditeurs divers	2 339	9 404
Total Autres dettes	33 197	35 691

Les dettes des fournisseurs de biens et services et entrepreneurs augmentent de 1.9 M€.

La variation des créditeurs divers est liée à l'augmentation de capital réalisée partiellement par compensation de créances.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

CF ANNEXE 4.6.1 : TABLEAU ETAT DES DETTES

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	4 001	2 177
Produits des ventes des lots en cours	0	0
Total	4 001	2 177

Les produits constatés d'avance au titre de l'exploitation correspondent aux montants des notifications de subventions de l'ANRU2.

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

en K€	2023	2022
Ventes	1 414	5 299
Total ventes	1 414	5 299
Variation de stocks	1 190	-1 506
Travaux stockés	-2 383	-3 424
Total stockés et variations de stocks	-1 193	-4 930

Note 2. Loyers

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

En K€	2023	2022
Logements	110 363	107 361
RLS	- 6 172	- 6 215
Logements en PSLA	79	159
Garages, parkings et autres	4 903	4 616
Commerces	1 552	1 435
Foyers	2 202	1 945
Supplément de loyer	479	400
Total	113 407	109 702

Les loyers quittancés en 2023 s'établissent à 113,4 M€, en progression de 3,7 M€, soit + 3,4% par rapport à 2022.

Les loyers logements (110,4 M€ en 2023) ont progressé par rapport à 2022 de 3 M€ soit +2,8%. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2023 de 3,50%, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les

démolitions. La vacance des logements qui s'était élevée à 1,39% en 2022 a augmenté de 0.73 point en 2023 pour atteindre un taux de 2.12%.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 6,2 M€ en 2023, en diminution de 0,04 M€ par rapport à 2022.

Les loyers des commerces ont progressé de 0,117 M€ (+8,2%) par rapport à 2022.

Le SLS ressort en augmentation de 0,08 M€ par rapport à 2022.

Note 3. Récupération des charges locatives

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

La provision pour perte sur régularisations de charges pour la période de 2023 est estimée à 1.35 M€ contre 1,15 M€ en 2022.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2023	2022
Gestion d'immeuble	136	-
Locations diverses	395	132
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	103	101
Autres produits	189	201
Total	822	434

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

La refacturation aux copropriétés correspond aux refacturations des salaires gardiens dans le cadre d'une convention de service ou aux refacturations de prestations d'entretien ménager.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Produits gestion courants	116	127
Produits quittancés	12	46
Transferts frais de ventes	668	596
Interêts immobilisables	8	18
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 233	1 482
Transfert élém de stocks en Immos	0	262
Subventions d'exploitation	632	785
Subventions fonctionnement	23	0
Indemnités d'occupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	378	328
Modulation HLM (ex mutualisation)	0	0
Cession de CEE	2 257	4 135
Divers	0	0
Total	5 326	7 778

Les ventes de certificats d'économie d'énergie s'élèvent à 2 257 K€ contre 4 135 K€ en 2022.

CF ANNEXE 4.10.2 : TABLEAU DE TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2023	2022
Fourn.électricité NR	143	139
Fourniture d'eau NR	119	52
Fourniture de gaz NR	6	6
Fournit.chaleur NR	52	26
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	55	56
Entret.petit équi.NR	147	110
Aut.mat.fournit.NR	6	7
Fournit.administrat.	55	60
Achats de fournitures et produits récupérables	9 203	9 505
Total	9 783	9 962

En détail, pour la part récupérable :

en K€	2023	2022
Electricité	1 742	1 885
Eau	4 006	3 916
Gaz	795	1 039
Chaleur	2 608	2 591
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	52	74
Total	9 203	9 505

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2023	2022
Hygiène et sécurité	867	561
Espaces verts	61	70
Chauffage	54	24
Nettoyage	458	258
Gestion d'immeubles	4	43
Part NR divers travaux	-	9
Entretien réparations	4 336	5 169
Entretien divers	394	498
Sous Total part NR	6 166	6 666
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	11 732	12 384
Total	17 898	19 050

Détail de la part récupérable :

en K€	2023	2022
Hygiène sécurité	315	239
Espaces verts	1 091	1 101
Chauffage	5 432	5 844
Nettoyage	2 293	2 243
Gestion d'immeuble	48	106
Ascenseurs	435	410
Récupération individuelle du contrat confort	60	0
Multiservice récupérable	1 880	2 126
Travaux récupérables individuellement	65	72
Divers	3	1
Ent Rép cour	110	242
Total R	11 732	12 384

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Travaux de gros entretien	6 234	7 291
Etats des lieux	4 339	3 190
Garanties totales	1 659	2 095
Total	12 232	12 577

Stabilisation des dépenses de gros entretien par rapport à 2022 (-0.3M€). Baisse de la part du GE (-1.06 M€) suite à des décalages de chantiers contenue par la hausse des dépenses d'états des lieux (+1.15 M€)

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2023	2022
Baux emphytéotiques	28	26
Prime d'assurance	1 210	1 105
Personnel intérimaire	307	92
Rémunération intermédiaires et honoraires	3 603	3 345
Publicité et communication	386	488
Frais de mission et déplacements	490	476
Redevances	3 157	2 039
Locations	340	265
Frais postaux	234	463
Cotisations CGLLS	1 261	1 432
Cotisations diverses	321	306
Divers	387	551
Total non récupérable	11 724	10 588
Refacturation frais de déménagement	28	13
Refacturation Honoraires	0	0
Personnel extérieur à la société	16	46
Total Récupérable	44	59
Total	11 768	10 646

Le post de redevance intègre principalement les frais de refacturation entre société qui s'élève à 3 140 K€ contre 2 033 K€ l'année précédente.

Les autres charges concernant les services extérieurs sont en légère hausse par rapport à 2022 (+1,1 M€, +10,5%). La cotisation CGLLS est en très légère baisse par rapport à 2022 -0,2 M€.

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Récupération sur locataires	3 712	3 720
Frais de personnel NR	14 427	13 660
Frais de personnel	18 139	17 380

On note que le taux de récupération des salaires du personnel de proximité est de 64.53% pour 2023.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2023	2022
Taxes foncières	18 507	16 892
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	1 325	1 152
Taxe d'apprentissage	0	-2
Versement transport	112	66
Part.formation prof. cont	248	83
Part.emp.effort const.	84	77
S. total sur salaires	1 768	1 375
Aut.impôts locaux NR	137	60
Taxes d'habitation	0	3
TVTS	5	5
Aut.imp.tax.autr.org	52	56
S. total autres taxes	194	124
Total Taxes NR	20 470	18 391
Taxes récupérables :	4 983	5 262
Total	25 453	23 653

Le montant de la TFPB pour l'année 2023 s'élève à 18,5 M€ contre 16,9 M€ en 2022 soit une hausse de 1,6 M€ + 9,6%.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires / Débiteurs divers	4 338	4 243	95
Autres	1 123	-	1 123
Gros entretien	2 711	1 361	1 350
S/total	8 172	5 604	2 568

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 1 649 K€ contre 1 721 K€ en 2022, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Elles s'élèvent à 240 K€.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	17 864	10 103
Intérêts compensateurs	0	-1
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	55	39
Total	17 919	10 141

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

Note 16. Résultat exceptionnel

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

En K€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif	8 053	12 738
Perte sur remplacement ou démolition	-834	-1 510
Amortissement exceptionnel	0	-1 214
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	1 627	1 086
Reprises de subventions	3 975	4 032
Eléments exceptionnels	4 559	6 839
Total résultat exceptionnel	17 378	21 971

Le résultat exceptionnel (17,4 M€) diminue de 4,6 M€ par rapport à 2022 liée à la baisse du nombre de ventes d'actifs.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent les ventes aux locataires de 116 logements dont 23 à l'Opérateur National de Vente contre 175 logements en 2022

En K€	2023	2022
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	12 356	17 778
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-4 318	-4 892
Subventions reprises sur ventes aux locataires	105	84
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	8 143	12 969
Cessions d'actifs - autres	7	17
Valeur nette des actifs cédés - autres	-96	-249
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	-90	-232
Marges sur cessions d'actifs	8 053	12 738

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants	-834	-1 481
VNC des immobilisations démolies	0	-29
Pertes sur remplacements ou démolitions	-834	-1 510

Amortissements exceptionnels

En K€	2023	2022
Autres amortissements exceptionnels	0	-1 214
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	0	-1 214

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	46	1 483	-1 437
Redressement URSSAF			0
PCRC foyers		3	-3
NPNRU / obsolète	83	270	-186
Total	129	1 756	-1 627
Prov dépréciation immeuble			0
Total	129	1 756	-1 627

Pour 2023, le montant net des provisions exceptionnelles est de +1.6 M€.

Cela s'explique principalement par des reprises concernant les risques contentieux construction (+1.5 M€).

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2023	2022
Opérations de gestion et autres	197	261
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	3
Dégrèvements d'impôts	5 077	7 726
Remboursements suite sinistres	677	796
Subv. pour démolition	398	555
Produits exceptionnels	6 349	9 340
Dépenses sinistres	-754	-679
Charges sur ventes d'actifs	-668	-596
Frais de démolition	-255	-561
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-8	-61
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-106	-605
Charges exceptionnelles	-1 790	-2 501
Total Autres charges et produits exceptionnels	4 559	6 839

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2023 un produit net de 4,6 M€ contre 6,8 M€ en 2022.

Cet écart s'explique principalement par la diminution de 2,6 M€ des dégrèvements impôts obtenus (5,1 M€ en 2023 contre 7,7 en 2022).

CF ANNEXE 4.13.1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Note 17. Impôt sur les sociétés

Les produits taxables (loyers et ventes et refacturations diverses hors convention de frais généraux du groupe) représentent 2.83 % de l'ensemble des produits totaux exonérés et taxables (2,64 % en 2022). Le patrimoine taxable est de 478 logements et places d'hébergement fin 2023 contre 489 en 2022.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2023 à 337 équivalents temps plein contre 326 fin 2022

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2023	2022
Cadres	54	50
Employés, agents de maîtrise	153	137
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	74	84
Ouvriers	56	56
Total	337	326

CF ANNEXE 4.9.3 : TABLEAU EFFECTIFS (SOCIETES)

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2023 :

CF ANNEXE 4.1

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissés s'élèvent à 58 M€.

Le reste à payer sur marchés signés diminue s'élevant à 34 M€ en 2023 contre 43 M€ en 2022.

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

Montant Garanti par des hypothèques : 9 925 K€

Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 5 881 K€

Note 4. 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 5. 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 6. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 96,10% du capital.

La Société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 7. Autofinancement

CF ANNEXE 4.2.4 : TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

CF ANNEXE 4.2.3 : TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Note 9. Honoraires du Commissaire aux comptes

Le montant des honoraires du Commissaire aux comptes pour sa mission de certification des comptes pour l'exercice 2023 s'élève à 31 500 € HT.

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	7 219 799,91
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	58 440 820,77
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	2 103 082,00
TOTAL		67 763 702,68

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLE 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	33 926 882,47
	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	- Marchés signés (opérations locatives)	33 926 882,47
80188	Engagements divers	
TOTAL		33 926 882,47

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	

80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
TOTAL		0,00

80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0,00

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

	TOTAL	Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
ORIGINES :			
11 Report à nouveau avant affectation du résultat	433 884,61	0,00	433 884,61
12 Résultat de l'exercice N-1	23 134 655,35	21 366 000,58	1 768 654,77
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)	0,00	0,00	0,00
N° de(s) compte(s) prélevé(s)	0,00	0,00	0,00
N° de(s) compte(s) prélevé(s)	0,00	0,00	0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat		92%	8%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres		0%	0%
AFFECTATIONS :			
Affectation aux réserves			
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00	0,00	0,00
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	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	12 391 723,59	11 824 487,08	567 236,51
10688 Réserves diverses	11 088 934,51	9 461 844,42	1 627 090,09
457 Dividendes (spécifique sociétés)	87 881,86	79 669,08	8 212,78
11 Report à nouveau après affectation du résultat	0,00	0,00	0,00
TOTAL	23 568 539,96	21 366 000,58	2 202 539,38

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

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

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
2020	2021	0,003 €	32 541,90		17 682 348,93
2021	2022	0,003 €	32 541,90		22 143 269,50
2022	2023	0,005 €	87 881,86		23 134 655,35

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

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	69 641 258,00	69 606 487,00	70 737 758,09	115 434 565,27	115 643 869,82
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	34 279 670,00	30 258 837,36	44 637 410,87	60 469 252,53	51 359 244,51
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	12 194 532,00	17 682 348,93	22 143 269,50	23 134 655,35	9 030 440,16
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	191	193	196	323	323
Montant de la masse salariale de l'exercice	6 932 717,00	7295428,23	7 387 510,49	12 453 045,31	12 805 934,50
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	2 843 269,00	3 039 052,00	2 995 802,59	4 927 396,44	5 333 188,05

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

	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	8 556 846,71	16 233 815,91	9 082 169,16	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	224 343,72	742 948,98	2 132 853,56	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	88 099 116,90	143 776 079,54	144 566 262,55	
d) Charges récupérées (comptes 703)	17 661 906,02	28 685 190,43	28 922 392,73	
e) (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	70 661 554,60	115 833 838,09	117 776 723,38	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM	12%	14%	8%	11%

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2+3+4-5-6)
		Acquisitions, Créations, Apports 3	Virements de poste à poste (3) 4	Virements poste a poste abandons de projet, rembts anticipés 5	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et rembt courant des prêts (1) 6	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	448 063,48	0,00	0,00	0,00	163,80	447 899,68
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	3 280 831,32	9 253,69	0,00	0,00	0,00	3 290 085,01
TOTAL I	3 728 894,80	9 253,69	0,00	0,00	163,80	3 737 984,69
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	994 208,25					994 208,25
Terrains aménagés, loués, bâtis	105 785 479,07	3,00	2 175 289,62	0,00	631 626,83	107 329 144,86
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	106 779 687,32	3,00	2 175 289,62	0,00	631 626,83	108 323 353,11
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants		0,00	24 914 305,83	148 105,28	8 098 648,60	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	27 035 293,90	131 149,23	2 841 600,12	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	1 498 118 503,77	582 262,04	51 949 599,73	279 254,51	10 940 248,72	1 539 430 862,31
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	38 394,68	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	68 334 121,19	0,00	0,00	0,00	38 394,68	68 295 726,51
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) [C]	8 352 147,56	-1 373,67		0,00	0,00	8 350 773,89
TOTAL III [A+B+C]	1 574 804 772,52	580 888,37	51 949 599,73	279 254,51	10 978 643,40	1 616 077 362,71
Install. techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	358 670,36	40 922,97	0,00	0,00	0,00	399 593,33
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	338 145,09	0,00	0,00	0,00	0,00	338 145,09
Matériel de transport	156 680,05	2 683,17	0,00	0,00	4 944,50	154 418,72
Matériel de bureau et matériel informatique	1 961 948,07	3 381,79	0,00	0,00	0,00	1 965 329,86
Mobilier	1 037 489,74	42 986,07	0,00	0,00	0,00	1 080 475,81
Diverses	314 381,58	85 808,91	0,00	0,00	0,00	400 190,49
TOTAL V	3 808 644,53	134 859,94	0,00	0,00	4 944,50	3 938 559,97
Immeuble en location-vente, location-attribution, affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	11 010 899,35	8 064 643,45	0,00	2 525 583,92	0,00	16 549 958,88
Constructions et autres immobilisations corporelles:						0,00
. Construction et acquisition-amélioration	38 513 824,93	38 091 473,21	0,00	24 115 313,08	0,00	52 489 985,06
- Additions et remplacements de composants (1)	18 541 959,56	23 782 306,62	0,00	27 204 737,84		15 119 528,34
Avances et acomptes	0,00					0,00
TOTAL VII	68 066 683,84	69 938 423,28	0,00	53 845 634,84	0,00	84 159 472,28
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 753 818 458,57	70 695 097,56	54 124 889,35	54 124 889,35	11 615 214,73	1 812 898 341,40
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	7 087 746,62	0,00	0,00	0,00	0,00	7 087 746,62
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	2 203,75	0,00	0,00	0,00	0,00	2 203,75
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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 SCCC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	412 983,43	67 373,43	0,00	0,00	36 350,16	444 006,70
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	7 502 933,80	67 373,43	0,00	0,00	36 350,16	7 533 957,07
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 765 050 287,17	70 771 724,68	54 124 889,35	54 124 889,35	11 651 728,69	1 824 170 283,16

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

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

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

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

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

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE après retraitement NNC 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISST DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF, ET REPRISES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					-
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation	362 739,57	8 895,64		163,80	371 471,41
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 679 662,02	237 855,37			2 917 517,39
TOTAL I	3 042 401,59	246 751,01	0,00	163,80	3 288 988,80
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	579 401 201,94	38 875 572,94		6 179 223,08	612 097 551,80
Constructions locatives sur sol d'autrui	47 478 024,12	1 908 873,84		122 516,09	49 264 381,87
Bâtiments et installations administratifs	5 498 180,17	224 707,40			5 722 887,57
TOTAL III	632 377 406,23	41 009 154,18	0,00	6 301 739,17	667 084 821,24
Install. techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	332 069,69	14 982,39	0,00		347 052,08
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales-Agencements et aménagements divers (c/2181)	292 714,42	11 400,00			304 114,42
Matériel de transport	147 032,10	6 870,35		4 944,50	148 957,95
Matériel de bureau et matériel informatique	1 825 204,48	83 106,20			1 908 310,68
Mobilier	943 700,81	28 384,23			972 085,04
Diverses	314 381,58	23 291,12			337 672,70
TOTAL V	3 523 033,39	153 051,90	0,00	4 944,50	3 671 140,79
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	639 274 910,90	41 423 939,48	0,00	6 306 847,47	674 392 002,91

(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

Exercice 2023

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement		0,00			0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation		163,80			163,80
Autres postes d'immobilisations incorporelles		0,00			0,00
TOTAL I	0,00	163,80	0,00	0,00	163,80
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)		4 253 955,17	1 925 267,91		6 179 223,08
Constructions locatives sur sol d'autrui		0,00	122 516,09		122 516,09
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III	0,00	4 253 955,17	2 047 784,00	0,00	6 301 739,17
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	4 944,50	0,00	4 944,50
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	4 944,50	0,00	4 944,50
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	4 254 118,97	2 052 728,50	0,00	6 306 847,47

(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.

4.5.1 - TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE 1	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE 3	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE 4	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE 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	162 869,00	0,00	128 709,00	34 160,00
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	2 599 709,00	1 080 883,00	0,00	(3) 3 680 592,00
Pour gros entretien	4 448 896,00	2 710 702,47	1 360 956,93	5 798 641,54
Pour charges sur opérations immobilières	0,00			0,00
Autres provisions pour risques et charges	3 217 033,64	171 809,00	1 627 502,29	(3) 1 761 340,35
TOTAL II	10 428 507,64	3 963 394,47	(2) 3 117 168,22	11 274 733,89
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	110 789,49	0,00	0,00	110 789,49
Financières	36 350,16	0,00	36 350,16	0,00
TOTAL III	147 139,65	0,00	36 350,16	110 789,49
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	253 991,02	0,00	0,00	253 991,02
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	44 300,00	0,00	0,00	44 300,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudica	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	298 291,02	0,00	0,00	298 291,02
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	13 005 859,59	4 338 313,11	4 243 324,32	13 100 848,38
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/att	7 058,61	0,00	0,00	7 058,61
Autres créances	28 320,53	0,00	0,00	28 320,53
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	13 041 238,73	4 338 313,11	4 243 324,32	13 136 227,52
TOTAL VI (III + IV + V)	13 486 669,40	4 338 313,11	4 279 674,48	13 545 308,03
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	23 915 177,04	(1) 8 301 707,58	(1) 7 396 842,70	24 820 041,92

RENOIS				
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	8 172 349,58	5 604 281,25	
	Financières	0,00	36 350,16	
	Exceptionnelles	129 358,00	1 756 211,29	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		6 042 200,70	
	de provisions non utilisées (*)		1 354 642,00	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				3 680 592,00

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
		0				
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	41 773 116,24	2 255 187,06	7 952 558,56	31 565 370,62	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	659 832 082,44	22 988 618,36	89 223 590,11	547 619 873,97	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	8 461 359,58	Non ventilable (3)		8 461 359,58	
1654	Redevances location - accession	1 848,02		1 848,02	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	3 923 746,23	92 823,55	379 380,38	3 451 542,30	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	208 556,99	208 556,99		0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	10 674 507,47	10 674 507,47			
16883	Intérêts compensateurs	0,01		0,01	0,00	
TOTAL I dettes financières		724 875 216,98	36 219 693,43	97 557 377,08	591 098 146,47	0,00
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>					0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	18 369 263,99	18 369 263,99		0,00	
419	Clients créditeurs	5 502 474,50	5 502 474,50		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	2 678 330,31	2 678 330,31		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 013 641,89	2 013 641,89		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	2 294 200,74	2 294 200,74	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	2 294 200,74	2 294 200,74		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	937 480,04	0,00	0,00	937 480,04	0,00
451	Groupe	0,00	0,00		0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	937 480,04			937 480,04	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	1 401 815,87	1 401 815,87	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	1 401 815,87	1 401 815,87		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		33 197 207,34	32 259 727,30	0,00	937 480,04	0,00
487	Produits constatés d'avance :	4 001 241,22	4 001 241,22	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	4 001 241,22	4 001 241,22		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
		0,00			0,00	
TOTAL III		4 001 241,22	4 001 241,22	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		762 073 665,54	72 480 661,95	97 557 377,08	592 035 626,51	0,00

RENVIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	25 396 647,94
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	31 214 239,49
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
		0				
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	41 773 116,24	2 255 187,06	7 952 558,56	31 565 370,62	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	659 832 082,44	22 988 618,36	89 223 590,11	547 619 873,97	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	8 461 359,58	Non ventilable (3)		8 461 359,58	
1654	Redevances location - accession	1 848,02		1 848,02	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	3 923 746,23	92 823,55	379 380,38	3 451 542,30	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	208 556,99	208 556,99		0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	10 674 507,47	10 674 507,47			
16883	Intérêts compensateurs	0,01		0,01	0,00	
TOTAL I dettes financières		724 875 216,98	36 219 693,43	97 557 377,08	591 098 146,47	0,00
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>					0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	18 369 263,99	18 369 263,99		0,00	
419	Clients créditeurs	5 502 474,50	5 502 474,50		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	2 678 330,31	2 678 330,31		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 013 641,89	2 013 641,89		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	2 294 200,74	2 294 200,74	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	2 294 200,74	2 294 200,74		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	937 480,04	0,00	0,00	937 480,04	0,00
451	Groupe	0,00	0,00		0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	937 480,04			937 480,04	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	1 401 815,87	1 401 815,87	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
Autres 46 (sauf 461)	Autres dettes	1 401 815,87	1 401 815,87		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		33 197 207,34	32 259 727,30	0,00	937 480,04	0,00
487	Produits constatés d'avance :	4 001 241,22	4 001 241,22	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	4 001 241,22	4 001 241,22		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
		0,00			0,00	
TOTAL III		4 001 241,22	4 001 241,22	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		762 073 665,54	72 480 661,95	97 557 377,08	592 035 626,51	0,00

RENVIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	25 396 647,94
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	31 214 239,49
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 203,40
Amendes et Pénalités	34 255,00	
Frais Honoraires Vente Logements	667 948,40	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		5 248 516,69
- Vente terrain	60 053,10	
- Vente de Logements en Bloc -	907 979,61	
- Vente de Logements aux Locataires	3 409 881,32	
- Sorties de composants	834 252,50	
Divers: montants non significatifs	36 350,16	
678 - Autres (1) (2)		1 087 813,10
Dépenses de sinistres	753 686,89	
Abandon de projets	7 800,00	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	254 652,42	
Dédommagement locataires, Sol/Al	54 339,00	
Divers:	17 334,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		129 358,00
Dotation provision exceptionnel démolition VDR 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	83 173,00	
Autres (1)	46 185,00	
	0,00	
TOTAL	7 167 891,19	7 167 891,19

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 143 421,48
ADF + GPA	46 086,20	
Dégrèvements d'impôts	5 076 785,00	
Pénalités SLS	16 895,19	
Divers: montants non significatifs	3 655,09	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 362 254,67
- Produit ventes immos incorporelles	6 436,67	
- Produit vente véhicule	70,00	
- Vente de Logements en Bloc	2 100 649,00	
- Vente de Logements aux Locataires	10 255 099,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 079 268,41
Immeubles & travaux d'amélioration	3 974 530,92	
Reprise Subvention suite vente de logements	81 657,55	
Reprise Subvention suite vente en bloc	23 079,94	
778 - Autres (1)		1 205 222,50
Indemnités Assurances sinistres	676 798,75	
Subvention NPNRU	397 723,22	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques de + 10 ans non débités	2 563,04	
Divers	31 618,90	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 756 211,29
Reprise provision démolition VDR BAT I-P	3 069,00	
Reprise provision démolition Foyers Maupas Fécamp	115 506,00	
Reprise provision démolition Fécamp Les hauts cam	142 986,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	8 000,00	
Reprise provision litiges	128 709,00	
Reprise provision travaux Voirie caravelle	1 217 000,00	
Reprise provision pénalités	137 642,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	3 299,29	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 546 378,35	24 546 378,35

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	2 203,75		2 203,75
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	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	480 356,86		480 356,86
	TOTAL I	482 560,61	0,00	482 560,61
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	611 317,71	611 317,71	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 082 660,83	12 082 660,83	0,00
412	Créances sur acquéreurs	119 217,51	119 217,51	0,00
411/413/414/415/418	Autres créances clients	16 699 423,30	16 699 423,30	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	2 287,64	2 287,64	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	88 831,41	88 831,41	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	20 566 983,04	20 566 983,04	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	20 566 983,04	20 566 983,04	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	700 704,10	700 704,10	0,00
451	Groupe	700 704,10	700 704,10	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	2 644 330,11	2 644 330,11	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	15 430,53	15 430,53	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 628 899,58	2 628 899,58	0,00
	TOTAL II	53 515 755,65	53 515 755,65	0,00
486	Charges constatées d'avances	76 229,25	76 229,25	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	76 229,25	76 229,25	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	54 074 545,51	53 591 984,90	482 560,61

(1) RENVOIS		
Dont	subventions d'investissement à recevoir	18 974 370,48
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	1 086 780,06

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
nom 1	siren 2				Brute 6	Nette 7					
Filiales et participations (2) (6)		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
3F RESIDENCES	495286098	78 503 610,00		8,92%	7 000 000,00	7 000 000,00				142 100,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)				0,09	7 051 396,46	7 051 396,46	0,00			142 100,00	

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

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

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

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

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

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

Observations :

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
nom 1	siren 2				Brute 6	Nette 7					
Filiales et participations (2) (6)		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
3F RESIDENCES	495286098	78 503 610,00		8,92%	7 000 000,00	7 000 000,00				142 100,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)				0,09	7 051 396,46	7 051 396,46	0,00			142 100,00	

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

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

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

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

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

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

Observations :

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
nom 1	siren 2				Brute 6	Nette 7					
Filiales et participations (2) (6)		3	4	5							
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
3F RESIDENCES	495286098	78 503 610,00		8,92%	7 000 000,00	7 000 000,00				142 100,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)				0,09	7 051 396,46	7 051 396,46	0,00			142 100,00	

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

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

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

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

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

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

Observations :

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
nom 1	siren 2				Brute 6	Nette 7					
Filiales et participations (2) (6)		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
3F RESIDENCES	495286098	78 503 610,00		8,92%	7 000 000,00	7 000 000,00				142 100,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)				0,09	7 051 396,46	7 051 396,46	0,00			142 100,00	

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

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

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

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

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

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

Observations :

4.10.1 - TABLEAU 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			321 902,92
	Terrains	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	321 902,92	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			321 902,92

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00		
... En comptes de tiers	0,00		
... En charges d'exploitation	377 715,46		
... En charges financières	0,00		
... En charges exceptionnelles	667 948,40		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	667 948,40		
TOTAL	1 045 663,86	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.

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

4.10.1 - TABLEAU 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			321 902,92
	Terrains	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	321 902,92	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			321 902,92

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00		
... En comptes de tiers	0,00		
... En charges d'exploitation	377 715,46		
... En charges financières	0,00		
... En charges exceptionnelles	667 948,40		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	667 948,40		
TOTAL	1 045 663,86	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.

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

4.11.1 - TABLEAU 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
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Amélioration	644 515,97			644 515,97
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Construction	588 467,25			588 467,25
					0,00
	Opérations Locatives		8 006,85		8 006,85
	TOTAL	1 232 983,22	8 006,85	0,00	1 240 990,07

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

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

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

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				48 370,25	48 370,25
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	48 370,25	48 370,25

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 203,40
Amendes et Pénalités	34 255,00	
Frais Honoraires Vente Logements	667 948,40	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		5 248 516,69
- Vente terrain	60 053,10	
- Vente de Logements en Bloc -	907 979,61	
- Vente de Logements aux Locataires	3 409 881,32	
- Sorties de composants	834 252,50	
Divers: montants non significatifs	36 350,16	
678 - Autres (1) (2)		1 087 813,10
Dépenses de sinistres	753 686,89	
Abandon de projets	7 800,00	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	254 652,42	
Dédommagement locataires, Sol/Al	54 339,00	
Divers:	17 334,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		129 358,00
Dotation provision exceptionnel démolition VDR 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	83 173,00	
Autres (1)	46 185,00	
	0,00	
TOTAL	7 167 891,19	7 167 891,19

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 143 421,48
ADF + GPA	46 086,20	
Dégrèvements d'impôts	5 076 785,00	
Pénalités SLS	16 895,19	
Divers: montants non significatifs	3 655,09	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 362 254,67
- Produit ventes immos incorporelles	6 436,67	
- Produit vente véhicule	70,00	
- Vente de Logements en Bloc	2 100 649,00	
- Vente de Logements aux Locataires	10 255 099,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 079 268,41
Immeubles & travaux d'amélioration	3 974 530,92	
Reprise Subvention suite vente de logements	81 657,55	
Reprise Subvention suite vente en bloc	23 079,94	
778 - Autres (1)		1 205 222,50
Indemnités Assurances sinistres	676 798,75	
Subvention NPNRU	397 723,22	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques de + 10 ans non débités	2 563,04	
Divers	31 618,90	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 756 211,29
Reprise provision démolition VDR BAT I-P	3 069,00	
Reprise provision démolition Foyers Maupas Fécamp	115 506,00	
Reprise provision démolition Fécamp Les hauts cam	142 986,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	8 000,00	
Reprise provision litiges	128 709,00	
Reprise provision travaux Voirie caravelle	1 217 000,00	
Reprise provision pénalités	137 642,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	3 299,29	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 546 378,35	24 546 378,35

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.11.1 - TABLEAU 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
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Amélioration	644 515,97			644 515,97
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Construction	588 467,25			588 467,25
					0,00
	Opérations Locatives		8 006,85		8 006,85
	TOTAL	1 232 983,22	8 006,85	0,00	1 240 990,07

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

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

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

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				48 370,25	48 370,25
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	48 370,25	48 370,25

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 203,40
Amendes et Pénalités	34 255,00	
Frais Honoraires Vente Logements	667 948,40	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		5 248 516,69
- Vente terrain	60 053,10	
- Vente de Logements en Bloc -	907 979,61	
- Vente de Logements aux Locataires	3 409 881,32	
- Sorties de composants	834 252,50	
Divers: montants non significatifs	36 350,16	
678 - Autres (1) (2)		1 087 813,10
Dépenses de sinistres	753 686,89	
Abandon de projets	7 800,00	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	254 652,42	
Dédommagement locataires, Sol/Al	54 339,00	
Divers:	17 334,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		129 358,00
Dotation provision exceptionnel démolition VDR 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	83 173,00	
Autres (1)	46 185,00	
	0,00	
TOTAL	7 167 891,19	7 167 891,19

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 143 421,48
ADF + GPA	46 086,20	
Dégrèvements d'impôts	5 076 785,00	
Pénalités SLS	16 895,19	
Divers: montants non significatifs	3 655,09	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 362 254,67
- Produit ventes immos incorporelles	6 436,67	
- Produit vente véhicule	70,00	
- Vente de Logements en Bloc	2 100 649,00	
- Vente de Logements aux Locataires	10 255 099,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 079 268,41
Immeubles & travaux d'amélioration	3 974 530,92	
Reprise Subvention suite vente de logements	81 657,55	
Reprise Subvention suite vente en bloc	23 079,94	
778 - Autres (1)		1 205 222,50
Indemnités Assurances sinistres	676 798,75	
Subvention NPNRU	397 723,22	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques de + 10 ans non débités	2 563,04	
Divers	31 618,90	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 756 211,29
Reprise provision démolition VDR BAT I-P	3 069,00	
Reprise provision démolition Foyers Maupas Fécamp	115 506,00	
Reprise provision démolition Fécamp Les hauts cam	142 986,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	8 000,00	
Reprise provision litiges	128 709,00	
Reprise provision travaux Voirie caravelle	1 217 000,00	
Reprise provision pénalités	137 642,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	3 299,29	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 546 378,35	24 546 378,35

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.10.1 - TABLEAU 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			321 902,92
	Terrains	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	321 902,92	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			321 902,92

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00		
... En comptes de tiers	0,00		
... En charges d'exploitation	377 715,46		
... En charges financières	0,00		
... En charges exceptionnelles	667 948,40		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	667 948,40		
TOTAL	1 045 663,86	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.

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

4.10.1 - TABLEAU 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			321 902,92
	Terrains	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	321 902,92	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			321 902,92

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00		
... En comptes de tiers	0,00		
... En charges d'exploitation	377 715,46		
... En charges financières	0,00		
... En charges exceptionnelles	667 948,40		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	667 948,40		
TOTAL	1 045 663,86	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.

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

4.11.1 - TABLEAU 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
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Amélioration	644 515,97			644 515,97
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Construction	588 467,25			588 467,25
					0,00
	Opérations Locatives		8 006,85		8 006,85
	TOTAL	1 232 983,22	8 006,85	0,00	1 240 990,07

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

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

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

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				48 370,25	48 370,25
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	48 370,25	48 370,25

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 203,40
Amendes et Pénalités	34 255,00	
Frais Honoraires Vente Logements	667 948,40	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		5 248 516,69
- Vente terrain	60 053,10	
- Vente de Logements en Bloc -	907 979,61	
- Vente de Logements aux Locataires	3 409 881,32	
- Sorties de composants	834 252,50	
Divers: montants non significatifs	36 350,16	
678 - Autres (1) (2)		1 087 813,10
Dépenses de sinistres	753 686,89	
Abandon de projets	7 800,00	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	254 652,42	
Dédommagement locataires, Sol/Al	54 339,00	
Divers:	17 334,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		129 358,00
Dotation provision exceptionnel démolition VDR 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	83 173,00	
Autres (1)	46 185,00	
	0,00	
TOTAL	7 167 891,19	7 167 891,19

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 143 421,48
ADF + GPA	46 086,20	
Dégrèvements d'impôts	5 076 785,00	
Pénalités SLS	16 895,19	
Divers: montants non significatifs	3 655,09	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 362 254,67
- Produit ventes immos incorporelles	6 436,67	
- Produit vente véhicule	70,00	
- Vente de Logements en Bloc	2 100 649,00	
- Vente de Logements aux Locataires	10 255 099,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 079 268,41
Immeubles & travaux d'amélioration	3 974 530,92	
Reprise Subvention suite vente de logements	81 657,55	
Reprise Subvention suite vente en bloc	23 079,94	
778 - Autres (1)		1 205 222,50
Indemnités Assurances sinistres	676 798,75	
Subvention NPNRU	397 723,22	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques de + 10 ans non débités	2 563,04	
Divers	31 618,90	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 756 211,29
Reprise provision démolition VDR BAT I-P	3 069,00	
Reprise provision démolition Foyers Maupas Fécamp	115 506,00	
Reprise provision démolition Fécamp Les hauts cam	142 986,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	8 000,00	
Reprise provision litiges	128 709,00	
Reprise provision travaux Voirie caravelle	1 217 000,00	
Reprise provision pénalités	137 642,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	3 299,29	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 546 378,35	24 546 378,35

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.11.1 - TABLEAU 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
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Amélioration	644 515,97			644 515,97
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Construction	588 467,25			588 467,25
					0,00
	Opérations Locatives		8 006,85		8 006,85
	TOTAL	1 232 983,22	8 006,85	0,00	1 240 990,07

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

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

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

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				48 370,25	48 370,25
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	48 370,25	48 370,25

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 203,40
Amendes et Pénalités	34 255,00	
Frais Honoraires Vente Logements	667 948,40	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		5 248 516,69
- Vente terrain	60 053,10	
- Vente de Logements en Bloc -	907 979,61	
- Vente de Logements aux Locataires	3 409 881,32	
- Sorties de composants	834 252,50	
Divers: montants non significatifs	36 350,16	
678 - Autres (1) (2)		1 087 813,10
Dépenses de sinistres	753 686,89	
Abandon de projets	7 800,00	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	254 652,42	
Dédommagement locataires, Sol/Al	54 339,00	
Divers:	17 334,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		129 358,00
Dotation provision exceptionnel démolition VDR 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	83 173,00	
Autres (1)	46 185,00	
	0,00	
TOTAL	7 167 891,19	7 167 891,19

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 143 421,48
ADF + GPA	46 086,20	
Dégrèvements d'impôts	5 076 785,00	
Pénalités SLS	16 895,19	
Divers: montants non significatifs	3 655,09	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 362 254,67
- Produit ventes immos incorporelles	6 436,67	
- Produit vente véhicule	70,00	
- Vente de Logements en Bloc	2 100 649,00	
- Vente de Logements aux Locataires	10 255 099,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 079 268,41
Immeubles & travaux d'amélioration	3 974 530,92	
Reprise Subvention suite vente de logements	81 657,55	
Reprise Subvention suite vente en bloc	23 079,94	
778 - Autres (1)		1 205 222,50
Indemnités Assurances sinistres	676 798,75	
Subvention NPNRU	397 723,22	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques de + 10 ans non débités	2 563,04	
Divers	31 618,90	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 756 211,29
Reprise provision démolition VDR BAT I-P	3 069,00	
Reprise provision démolition Foyers Maupas Fécamp	115 506,00	
Reprise provision démolition Fécamp Les hauts cam	142 986,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	8 000,00	
Reprise provision litiges	128 709,00	
Reprise provision travaux Voirie caravelle	1 217 000,00	
Reprise provision pénalités	137 642,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	3 299,29	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 546 378,35	24 546 378,35

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.10.1 - TABLEAU 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			321 902,92
	Terrains	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	321 902,92	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			321 902,92

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00		
... En comptes de tiers	0,00		
... En charges d'exploitation	377 715,46		
... En charges financières	0,00		
... En charges exceptionnelles	667 948,40		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	667 948,40		
TOTAL	1 045 663,86	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.

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

4.10.1 - TABLEAU 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			321 902,92
	Terrains	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	321 902,92	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			321 902,92

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00		
... En comptes de tiers	0,00		
... En charges d'exploitation	377 715,46		
... En charges financières	0,00		
... En charges exceptionnelles	667 948,40		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	667 948,40		
TOTAL	1 045 663,86	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.

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

4.11.1 - TABLEAU 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
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Amélioration	644 515,97			644 515,97
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Construction	588 467,25			588 467,25
					0,00
	Opérations Locatives		8 006,85		8 006,85
	TOTAL	1 232 983,22	8 006,85	0,00	1 240 990,07

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

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

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

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				48 370,25	48 370,25
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	48 370,25	48 370,25

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 203,40
Amendes et Pénalités	34 255,00	
Frais Honoraires Vente Logements	667 948,40	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		5 248 516,69
- Vente terrain	60 053,10	
- Vente de Logements en Bloc -	907 979,61	
- Vente de Logements aux Locataires	3 409 881,32	
- Sorties de composants	834 252,50	
Divers: montants non significatifs	36 350,16	
678 - Autres (1) (2)		1 087 813,10
Dépenses de sinistres	753 686,89	
Abandon de projets	7 800,00	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	254 652,42	
Dédommagement locataires, Sol/Al	54 339,00	
Divers:	17 334,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		129 358,00
Dotation provision exceptionnel démolition VDR 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	83 173,00	
Autres (1)	46 185,00	
	0,00	
TOTAL	7 167 891,19	7 167 891,19

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 143 421,48
ADF + GPA	46 086,20	
Dégrèvements d'impôts	5 076 785,00	
Pénalités SLS	16 895,19	
Divers: montants non significatifs	3 655,09	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 362 254,67
- Produit ventes immos incorporelles	6 436,67	
- Produit vente véhicule	70,00	
- Vente de Logements en Bloc	2 100 649,00	
- Vente de Logements aux Locataires	10 255 099,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 079 268,41
Immeubles & travaux d'amélioration	3 974 530,92	
Reprise Subvention suite vente de logements	81 657,55	
Reprise Subvention suite vente en bloc	23 079,94	
778 - Autres (1)		1 205 222,50
Indemnités Assurances sinistres	676 798,75	
Subvention NPNRU	397 723,22	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques de + 10 ans non débités	2 563,04	
Divers	31 618,90	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 756 211,29
Reprise provision démolition VDR BAT I-P	3 069,00	
Reprise provision démolition Foyers Maupas Fécamp	115 506,00	
Reprise provision démolition Fécamp Les hauts cam	142 986,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	8 000,00	
Reprise provision litiges	128 709,00	
Reprise provision travaux Voirie caravelle	1 217 000,00	
Reprise provision pénalités	137 642,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	3 299,29	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 546 378,35	24 546 378,35

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.11.1 - TABLEAU 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
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Amélioration	644 515,97			644 515,97
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Construction	588 467,25			588 467,25
					0,00
	Opérations Locatives		8 006,85		8 006,85
	TOTAL	1 232 983,22	8 006,85	0,00	1 240 990,07

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

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

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

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				48 370,25	48 370,25
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	48 370,25	48 370,25

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 203,40
Amendes et Pénalités	34 255,00	
Frais Honoraires Vente Logements	667 948,40	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		5 248 516,69
- Vente terrain	60 053,10	
- Vente de Logements en Bloc -	907 979,61	
- Vente de Logements aux Locataires	3 409 881,32	
- Sorties de composants	834 252,50	
Divers: montants non significatifs	36 350,16	
678 - Autres (1) (2)		1 087 813,10
Dépenses de sinistres	753 686,89	
Abandon de projets	7 800,00	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	254 652,42	
Dédommagement locataires, Sol/Al	54 339,00	
Divers:	17 334,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		129 358,00
Dotation provision exceptionnel démolition VDR 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	83 173,00	
Autres (1)	46 185,00	
	0,00	
TOTAL	7 167 891,19	7 167 891,19

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 143 421,48
ADF + GPA	46 086,20	
Dégrèvements d'impôts	5 076 785,00	
Pénalités SLS	16 895,19	
Divers: montants non significatifs	3 655,09	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 362 254,67
- Produit ventes immos incorporelles	6 436,67	
- Produit vente véhicule	70,00	
- Vente de Logements en Bloc	2 100 649,00	
- Vente de Logements aux Locataires	10 255 099,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 079 268,41
Immeubles & travaux d'amélioration	3 974 530,92	
Reprise Subvention suite vente de logements	81 657,55	
Reprise Subvention suite vente en bloc	23 079,94	
778 - Autres (1)		1 205 222,50
Indemnités Assurances sinistres	676 798,75	
Subvention NPNRU	397 723,22	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques de + 10 ans non débités	2 563,04	
Divers	31 618,90	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 756 211,29
Reprise provision démolition VDR BAT I-P	3 069,00	
Reprise provision démolition Foyers Maupas Fécamp	115 506,00	
Reprise provision démolition Fécamp Les hauts cam	142 986,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	8 000,00	
Reprise provision litiges	128 709,00	
Reprise provision travaux Voirie caravelle	1 217 000,00	
Reprise provision pénalités	137 642,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	3 299,29	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 546 378,35	24 546 378,35

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
nom 1	siren 2				Brute 6	Nette 7					
Filiales et participations (2) (6)		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
3F RESIDENCES	495286098	78 503 610,00		8,92%	7 000 000,00	7 000 000,00				142 100,00	
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)				0.09	7 051 396.46	7 051 396.46	0.00			142 100.00	

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

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

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

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

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

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

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

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

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

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

Observations :

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 203,40
Amendes et Pénalités	34 255,00	
Frais Honoraires Vente Logements	667 948,40	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		5 248 516,69
- Vente terrain	60 053,10	
- Vente de Logements en Bloc -	907 979,61	
- Vente de Logements aux Locataires	3 409 881,32	
- Sorties de composants	834 252,50	
Divers: montants non significatifs	36 350,16	
678 - Autres (1) (2)		1 087 813,10
Dépenses de sinistres	753 686,89	
Abandon de projets	7 800,00	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	254 652,42	
Dédommagement locataires, Sol/Al	54 339,00	
Divers:	17 334,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		129 358,00
Dotation provision exceptionnel démolition VDR 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	83 173,00	
Autres (1)	46 185,00	
	0,00	
TOTAL	7 167 891,19	7 167 891,19

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 143 421,48
ADF + GPA	46 086,20	
Dégrèvements d'impôts	5 076 785,00	
Pénalités SLS	16 895,19	
Divers: montants non significatifs	3 655,09	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 362 254,67
- Produit ventes immos incorporelles	6 436,67	
- Produit vente véhicule	70,00	
- Vente de Logements en Bloc	2 100 649,00	
- Vente de Logements aux Locataires	10 255 099,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 079 268,41
Immeubles & travaux d'amélioration	3 974 530,92	
Reprise Subvention suite vente de logements	81 657,55	
Reprise Subvention suite vente en bloc	23 079,94	
778 - Autres (1)		1 205 222,50
Indemnités Assurances sinistres	676 798,75	
Subvention NPNRU	397 723,22	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques de + 10 ans non débités	2 563,04	
Divers	31 618,90	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 756 211,29
Reprise provision démolition VDR BAT I-P	3 069,00	
Reprise provision démolition Foyers Maupas Fécamp	115 506,00	
Reprise provision démolition Fécamp Les hauts cam	142 986,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	8 000,00	
Reprise provision litiges	128 709,00	
Reprise provision travaux Voirie caravelle	1 217 000,00	
Reprise provision pénalités	137 642,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	3 299,29	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 546 378,35	24 546 378,35

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

4.9.3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	1	320,0	304,4
Effectif plein temps :			
Effectif à temps partiel :	2	24,0	26,1
- en nombre	3	17,0	18,8
- en équivalent temps plein (c)			
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	337,0	323,2
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) € :	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	337,0	323,2

4.9.3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	172,0	24,1	196,1
- Fins de contrats au cours de l'année	17,0	11,0	28,0
+ Contrats signés au cours de l'année	143,3	26,0	169,3
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	298,3	39,1	337,4

4.9.3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
<u>Personnels administratifs</u>	208,2	0,0	0,0
<u>Personnels d'immeubles</u>	73,6	0,0	0,0
<u>Personnels de maintenance</u>	55,6	0,0	0,0
TOTAL (h)	337,4	0,0	0,0

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

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

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

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

(e) En équivalent temps plein.

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

(g) Egal au total 4 du tableau 4.9.3.1 (effectif au 31/12).

(h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 4.9.3.1 (au 31/12).

4.10.1 - TABLEAU 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			321 902,92
	Terrains	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	321 902,92	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			321 902,92

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00		
... En comptes de tiers	0,00		
... En charges d'exploitation	377 715,46		
... En charges financières	0,00		
... En charges exceptionnelles	667 948,40		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	667 948,40		
TOTAL	1 045 663,86	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.

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

4.10.1 - TABLEAU 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 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			321 902,92
	Terrains	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	321 902,92	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			321 902,92

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00		
... En comptes de tiers	0,00		
... En charges d'exploitation	377 715,46		
... En charges financières	0,00		
... En charges exceptionnelles	667 948,40		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	667 948,40		
TOTAL	1 045 663,86	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.

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

4.11.1 - TABLEAU 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
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Amélioration	644 515,97			644 515,97
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Construction	588 467,25			588 467,25
					0,00
	Opérations Locatives		8 006,85		8 006,85
	TOTAL	1 232 983,22	8 006,85	0,00	1 240 990,07

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

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

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

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				48 370,25	48 370,25
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	48 370,25	48 370,25

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 203,40
Amendes et Pénalités	34 255,00	
Frais Honoraires Vente Logements	667 948,40	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		5 248 516,69
- Vente terrain	60 053,10	
- Vente de Logements en Bloc -	907 979,61	
- Vente de Logements aux Locataires	3 409 881,32	
- Sorties de composants	834 252,50	
Divers: montants non significatifs	36 350,16	
678 - Autres (1) (2)		1 087 813,10
Dépenses de sinistres	753 686,89	
Abandon de projets	7 800,00	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	254 652,42	
Dédommagement locataires, Sol/Al	54 339,00	
Divers:	17 334,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		129 358,00
Dotation provision exceptionnel démolition VDR 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	83 173,00	
Autres (1)	46 185,00	
	0,00	
TOTAL	7 167 891,19	7 167 891,19

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 143 421,48
ADF + GPA	46 086,20	
Dégrèvements d'impôts	5 076 785,00	
Pénalités SLS	16 895,19	
Divers: montants non significatifs	3 655,09	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 362 254,67
- Produit ventes immos incorporelles	6 436,67	
- Produit vente véhicule	70,00	
- Vente de Logements en Bloc	2 100 649,00	
- Vente de Logements aux Locataires	10 255 099,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 079 268,41
Immeubles & travaux d'amélioration	3 974 530,92	
Reprise Subvention suite vente de logements	81 657,55	
Reprise Subvention suite vente en bloc	23 079,94	
778 - Autres (1)		1 205 222,50
Indemnités Assurances sinistres	676 798,75	
Subvention NPNRU	397 723,22	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques de + 10 ans non débités	2 563,04	
Divers	31 618,90	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 756 211,29
Reprise provision démolition VDR BAT I-P	3 069,00	
Reprise provision démolition Foyers Maupas Fécamp	115 506,00	
Reprise provision démolition Fécamp Les hauts cam	142 986,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	8 000,00	
Reprise provision litiges	128 709,00	
Reprise provision travaux Voirie caravelle	1 217 000,00	
Reprise provision pénalités	137 642,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	3 299,29	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 546 378,35	24 546 378,35

(1) Détailler les montants significatifs.

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

4.11.1 - TABLEAU 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
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Amélioration	644 515,97			644 515,97
					0,00
	Frais Maitrise Ouvrage Construction	588 467,25			588 467,25
					0,00
	Opérations Locatives		8 006,85		8 006,85
	TOTAL	1 232 983,22	8 006,85	0,00	1 240 990,07

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

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

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

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				48 370,25	48 370,25
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	48 370,25	48 370,25

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

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 203,40
Amendes et Pénalités	34 255,00	
Frais Honoraires Vente Logements	667 948,40	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		5 248 516,69
- Vente terrain	60 053,10	
- Vente de Logements en Bloc -	907 979,61	
- Vente de Logements aux Locataires	3 409 881,32	
- Sorties de composants	834 252,50	
Divers: montants non significatifs	36 350,16	
678 - Autres (1) (2)		1 087 813,10
Dépenses de sinistres	753 686,89	
Abandon de projets	7 800,00	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	254 652,42	
Dédommagement locataires, Sol/Al	54 339,00	
Divers:	17 334,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		129 358,00
Dotation provision exceptionnel démolition VDR 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	83 173,00	
Autres (1)	46 185,00	
	0,00	
TOTAL	7 167 891,19	7 167 891,19

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		5 143 421,48
ADF + GPA	46 086,20	
Dégrèvements d'impôts	5 076 785,00	
Pénalités SLS	16 895,19	
Divers: montants non significatifs	3 655,09	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 362 254,67
- Produit ventes immos incorporelles	6 436,67	
- Produit vente véhicule	70,00	
- Vente de Logements en Bloc	2 100 649,00	
- Vente de Logements aux Locataires	10 255 099,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		4 079 268,41
Immeubles & travaux d'amélioration	3 974 530,92	
Reprise Subvention suite vente de logements	81 657,55	
Reprise Subvention suite vente en bloc	23 079,94	
778 - Autres (1)		1 205 222,50
Indemnités Assurances sinistres	676 798,75	
Subvention NPNRU	397 723,22	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques de + 10 ans non débités	2 563,04	
Divers	31 618,90	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 756 211,29
Reprise provision démolition VDR BAT I-P	3 069,00	
Reprise provision démolition Foyers Maupas Fécamp	115 506,00	
Reprise provision démolition Fécamp Les hauts cam	142 986,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	8 000,00	
Reprise provision litiges	128 709,00	
Reprise provision travaux Voirie caravelle	1 217 000,00	
Reprise provision pénalités	137 642,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	3 299,29	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	24 546 378,35	24 546 378,35

(1) Détailler les montants significatifs.

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



BILAN - ACTIF

31/12/2023

N° de compte	ACTIF	Exercice N				Exercice N - 1
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				448 995,89	686 493,21
	Frais d'établissement.....					
	Baux long terme et droits d'usufruit.....	1 655 004,42	1 278 817,43	376 186,99		484 562,71
	Autres (1).....	2 082 980,27	2 010 171,37	72 808,90		201 930,50
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 057 525 065,52	1 049 408 478,67
	Terrains nus.....	994 208,25		994 208,25		994 208,25
	Terrains aménagés, loués, bâtis.....	107 329 144,86	110 789,49	107 218 355,37		105 674 692,58
	Agencements et aménagements de terrains.....					
	Constructions locatives (sur sol propre).....	1 505 470 225,07	597 424 744,93	908 045 480,14		899 332 587,04
	Constructions locatives sur sol d'autrui.....	59 701 531,82	44 356 770,39	15 344 761,43		17 267 046,42
	Autres ensembles immobiliers.....	42 554 831,93	19 579 771,60	22 975 060,33		22 975 060,33
	Bâtiments et installations administratifs.....	8 350 773,89	5 723 534,32	2 627 239,57		2 864 072,24
	Instal techniques, matériel et outillage et autres immo corpo.....	4 338 153,30	4 018 192,87	319 960,43		300 811,81
	Immeubles en location-vente, loc. attributions, affectation.....					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				84 159 472,28	68 066 680,84
	Terrains.....	16 549 958,88		16 549 958,88		11 010 896,35
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	67 609 513,40		67 609 513,40		57 055 784,49
	Avances et acomptes.....					
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				7 533 957,07	7 466 583,64
	Participations-Apports, avances.....	7 051 396,46		7 051 396,46		7 087 746,62
	Créances rattachées à des participations.....	2 203,75		2 203,75		2 203,75
	Titres immobilisés (droit de créances).....					
	Prêts participatifs.....					
	Prêts pour accession et aux SCCC.....					
	Autres.....	480 356,86		480 356,86		376 633,27
	Intérêts courus.....					
	(I)	1 824 170 283,16	674 502 792,40	1 149 667 490,76	1 149 667 490,76	1 125 628 236,36
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319,339,359)				6 774 403,70	5 605 309,67
	STOCKS ET EN-COURS					
	Terrains à aménager.....		253 991,02	(253 991,02)		(253 991,02)
	Immeubles en cours.....	6 120 309,85		6 120 309,85		4 334 968,51
	Immeubles achevés :					
	Disponible à la vente.....	(426 289,89)	44 300,00	(470 589,89)		(3 301 837,82)
	Temporairement loués.....	1 089 024,74		1 089 024,74		4 510 191,64
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....					
	Approvisionnements.....	289 650,02		289 650,02		315 978,36
	Fournisseurs débiteurs.....	611 317,71		611 317,71	611 317,71	1 135 364,48
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				36 451 496,74	32 538 440,15
	Créances clients comptes rattachés (y compris 413)					
	Locataires et organismes payeurs d'APL.....	13 486 890,82	1 025 246,16	12 461 644,66		10 514 985,42
	Créances sur acquéreurs.....	119 217,51		119 217,51		195 687,95
	Clients - autres activités.....	24 657,37		24 657,37		101 671,94
	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attrib.....					
	Clients douteux ou litigieux.....	12 082 660,83	12 082 660,83			459 013,86
	Produits non encore facturés.....	3 187 875,11		3 187 875,11		2 935 458,79
	Autres.....	1 683 731,61		1 683 731,61		2 360 265,46
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	18 974 370,48		18 974 370,48		15 971 356,73
	CRÉANCES DIVERSES (3)				3 316 713,68	2 306 375,10
	Sociétés Civiles Immobilières.....					
	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E.....	700 704,10		700 704,10		83 230,10
	Débiteurs divers.....	2 628 899,58	28 320,53	2 600 579,05		2 132 287,81
	Opérations pour le compte de tiers.....	15 430,53		15 430,53		90 857,19
	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers					
	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé					
	Valeurs Mobilières de placement					
	DISPONIBILITES				61 997 604,92	73 751 941,28
	Valeurs à l'encaissement.....					295,79
	Comptes de placement court terme.....	53 940 214,31		53 940 214,31		
	Intérêts courus.....	257 756,61		257 756,61		
	Banques, Établissements financiers et assimilés.....	7 799 634,00		7 799 634,00		73 750 876,67
	Caisse et régies d'avances.....					768,82
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance.....	76 229,25		76 229,25	76 229,25	92 650,60
	(II)	122 662 284,54	13 434 518,54	109 227 766,00	109 227 766,00	115 430 081,28
	Charges à répartir sur plusieurs exercices.....(III).....	0,50		0,50	0,50	52 122,67
	Primes de remboursement des obligations.....(IV).....					
	Différences de conversion actif.....(V).....					
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	1 946 832 568,20	687 937 310,94	1 258 895 257,26	1 258 895 257,26	1 241 110 440,31
	(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 1		PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL ET RÉSERVES		380 596 271,40	346 042 276,40
	10133-1014-102	Capital (Actions simples) et fonds de dotation.....	13 584 247,20		2 510 910,30
	10134	Capital : Actions d'attribution			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport.....	90 818 499,75		90 818 499,75
	105	Écarts de réévaluation.....			
	106	Réserves :			
	1061	Réserve légale.....	253 747,55		253 747,55
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles	144 124 507,74		144 124 507,74
	10685	Réserves sur cessions immobilières.....	112 020 123,05		99 628 399,46
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021).....	8 368 514,00		(7 801 277,49)
	10688	Réserves diverses.....	19 795 146,11		8 706 211,60
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021).....	7 555 422,71		(5 928 332,62)
	11	Report à nouveau (a).....			433 884,61
		dont relevant du SIEG (depuis 2021).....			
	12	Résultat de l'exercice (a).....	9 030 440,16	9 030 440,16	23 134 655,35
		dont relevant du SIEG.....	6 139 199,73	6 139 199,73	21 366 000,58
	13	Subventions d'investissement		95 920 146,08	94 036 428,18
Provisions pour risques et charges	13	Subventions d'investissement	Montant brut 175 991 694,42 Inscrit au résultat 80 071 548,34		94 036 428,18
	14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
	145	Amortissements dérogatoires.....			
	146	Provision spéciale de réévaluation.....			
	1671	Titres participatifs.....			
		(I)	485 546 857,64	485 546 857,64	463 647 244,54
	15	PROVISIONS		11 274 734,08	10 428 507,84
	151	Provisions pour risques.....	34 160,00		162 869,00
	1572	Provisions pour gros entretien.....	5 798 641,53		4 448 896,00
	153-158	Autres provisions pour charges.....	5 441 932,55		5 816 742,84
		(II)	11 274 734,08	11 274 734,08	10 428 507,84
DETTES (1)	162	DETTES FINANCIÈRES		724 875 216,98	729 166 667,74
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction.....	41 773 116,24		42 322 510,75
	164	Emprunts obligataires.....			
	1641	Emprunts auprès des établissements de crédit :			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	581 758 884,11		585 229 881,70
	1642	C.G.L.L.S.			
	1647	Prêt de l'ex-caisse des prêts HLM.....	19 608,45		58 223,31
	1648	Autres établissements de crédit.....	78 053 589,88		83 356 427,02
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires.....	8 461 359,58		8 468 505,35
	1654	Redevances (location-accession).....	1 848,02		2 502,67
	1658	Autres dépôts			
	166-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financière diverses :			
	1675	Participations - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières.....			
	1676	Emprunts participatifs.....			
	168	Avances d'organismes HLM.....			
	17	Autres emprunts et dettes assimilés.....	3 923 746,23		4 215 776,17
	17	sauf intérêts courus			
	1788-5181	Dettes rattachées à des participations.....			0,00
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-	Concours bancaires courants.....	208 556,99		
	1788-5181	Intérêts courus.....	10 674 507,47		5 460 717,13
	16883	Intérêts compensateurs.....	0,01		52 123,64
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	2293	Droits des locataires attributaires.....			
	2291-2292	Autres droits.....			
	419	Clients créditeurs		5 502 474,50	4 340 817,79
	4195	Locataires : Excédents d'acomptes.....	4 615 406,63		3 640 468,85
	Autres 419	Autres.....	887 067,87		700 348,94
	401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		15 758 668,42	14 526 500,52
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs.....	8 606 935,90		8 741 221,63
	42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers.....	165 559,58		362 519,59
		Dettes fiscales, sociales et autres.....	6 986 172,94		5 422 759,30
		DETTES DIVERSES		11 936 064,42	16 824 131,05
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations.....	9 596 768,51		7 419 820,98
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés.....			
	4563	Autres dettes :			
	454	Associés - versements reçus sur augmentation de capital.....			
	451-458	Sociétés Civiles Immobilières.....			
	461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.....			
	4615	Opérations pour le compte de tiers.....			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-	Opérations d'aménagement.....			
		Autres.....	2 339 295,91		9 404 310,07
Compte de régularisatio	4871-4878	Produits constatés d'avance		4 001 241,22	2 176 570,83
	4872	Au titre de l'exploitation et autres.....	4 001 241,22		2 176 570,83
		Produits des ventes sur lots en cours.....			
		(III)	762 073 665,54	762 073 665,54	767 034 687,93
	477	Différences de conversion Passif (IV).....			
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)			1 258 895 257,26	1 258 895 257,26	1 241 110 440,31
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an.....			689 593 003,59		701 555 449,48
(1) Dont à moins d'un an.....			68 479 420,73		63 302 667,62