

Bordereau attestant l'exactitude des informations - LILLE METROPOLE - 5910 - Documents
comptables (B-S) - Dépôt le 21/08/2024 - 20458 - 1963 B 40052 - 886 380 526 - 3F NOTRE
LOGIS

2024 5 020458

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

N° 2065-SD
2024

Exercice ouvert le	01/01/2023	et clos le	31/12/2023	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime Réel normal	X
Si PME innovantes, cocher la case					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:	Adresse du siège social :
SA 3F NOTRE LOGIS	
SIRET	8 8 6 3 8 0 5 2 6 0 0 0 3 0
Adresse du principal établissement:	Ancienne adresse en cas de changement:
221 rue de la Lys	
59250 HALLUIN	

REGIME FISCAL DES GROUPES

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante	
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:	
SIRET	

B ACTIVITE

Activités exercées	Location de logements	Si vous avez changé d'activité, cochez la case	
--------------------	-----------------------	--	--

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065)

1 Résultat fiscal	Bénéfice imposable au taux normal		Déficit	181 045
	Bénéfice imposable à 15 %	0	Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession, des brevets et droits de propriété industrielle assimilés au taux de 10%	

2 Plus-values	PV à long terme imposables à 19%	Autres PV imposables à 19%	PV à long terme imposables à 0%	PV à long terme imposables à 15 %	PV exonérées art. 238quindecies

3 Abattements sur le bénéfice et exonérations	Entreprises nouvelles art. 44 sexies	Jeunes entreprises innovantes	Zones franches urbaines Territoire entrepreneur, art 44 octies A		
	Reprise d'entreprise en difficulté, art. 44 septies	Bassins urbains à dynamiser (BUD), art 44 sexdecies	Zones franches d'activités art. 44 quaterdecies	Autres dispositifs	Zone de Restructuration de la défense, art. 44 terdecies
	Sociétés d'investissements immobiliers cotées	Zone de développement prioritaire, art. 44 sepdecies	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	Plus-values exonérées relevant du taux à 15 %	
		Zone de revitalisation rurale, art. 44 quindecies		Bassin d'emploi à redynamiser, art. 44 duodecies	

4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : Dans le secteur productif, art. 244 quater W	
--	--

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n°2065)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt	
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.	

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n°2065)

Recettes nettes soumises à la contribution 2,5%	
---	--

F CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE

Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33 %	
--	--

G ENTREPRISES SOUMISES OU DESIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4

Si vous êtes concerné par ce cadre, veuillez saisir les informations sur la page complémentaire du formulaire 2065.

H COMPTABILITE INFORMATISEE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI	Si oui, indication du logiciel utilisé : CEGID
---	--

Nom et coordonnées	ECF	Viseur conventionné	Visa : CGA
- du prestataire :			

CERTIFIE SINCERE ET CONFORME A L'ORIGINAL

- du comptable : SA FCN		Tél : 0326092466
7 rue Gabriel Voisin 51100 REIMS		

- du conseil :	3F Notre-Logis	Tél :
	Groupe Act. Logement	

- du CGA ou du viseur conventionné :	221 rue de la Lys	Tél :
	CS 60126	

- N° d'agrément :	59433 HALLUIN Cedex	
-------------------	---------------------	--

G ENTREPRISES SOUMISES OU DESIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4

1 – Si entreprise soumise au dépôt de la déclaration pays par pays n°2258–SD (art. 223–I–1 *quinquies* C), cocher la case ☐

2 – Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n°2258–SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée :

3 – Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n°2258–SD par la société tête de groupe (art. 223 *quinquies* C–I–2), cocher la case ☐
dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe :

4 – Si vous n'êtes ni la société tête de groupe, ni une entité du groupe désignée pour souscrire la déclaration n° 2258–SD, indiquer l'Etat de résidence et le numéro d'identification fiscale de l'entité du groupe qui souscrit la déclaration pays par pays :

J RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS *(si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)*

Nombre de recus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12					
Adresse de l'entreprise 221 rue de la Lys 59250 HALLUIN		Durée de l'exercice précédent* 12					
Numéro SIRET* 8 8 6 3 8 0 5 2 6 0 0 0 3 0		Néant ☐ *					
		Exercice N clos le, 31/12/2023					
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3			
Capital souscrit non appelé (I) AA							
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement * AB	AC				
		Frais de développement * CX	CQ				
		Concessions, brevets et droits similaires AF	AG	996 998			
		Fonds commercial (1) AH	AI				
		Autres immobilisations incorporelles AJ	AK	672 323	3 468 469		
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles AL	AM				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains AN	AO	651 126	144 954 514		
		Constructions AP	AQ	358 233 443	529 004 457		
		Installations techniques, matériel et outillage industriels AR	AS	40 950			
		Autres immobilisations corporelles AT	AU	780 048	82 677		
		Immobilisations en cours AV	AW		106 125 549		
		Avances et acomptes AX	AY				
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence CS	CT				
		Autres participations CU	CV		500 924		
		Créances rattachées à des participations BB	BC		836		
		Autres titres immobilisés BD	BE				
		Prêts BF	BG				
		Autres immobilisations financières* BH	BI		636 183		
	TOTAL (II) BJ		1 146 148 503	BK	361 374 891	784 773 612	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements BL	BM	1 229 758	150 443		
		En cours de production de biens BN	BO		7 103 638		
		En cours de production de services BP	BQ				
		Produits intermédiaires et finis BR	BS		5 564 786		
		Marchandises BT	BU				
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes BV	BW		1 506 458		
		Clients et comptes rattachés (3)* BX	BY	3 902 625	9 899 080		
		Autres créances (3) BZ	CA		25 429 210		
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé CB	CC				
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :) CD	CE		4 087 000		
		Disponibilités CF	CG		9 937 791		
		Charges constatées d'avance (3)* CH	CI		15 938		
Comptes de régularisation	TOTAL (III) CJ	68 826 731	CK	5 132 384	63 694 347		
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV) CW						
	Primes de remboursement des obligations (V) CM						
	Ecart de conversion actif* (VI) CN						
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI) CO	1 214 975 235	1A	366 507 275	848 467 959		
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		(3) Part à plus d'un an :			
CP		CR		7 974 757			
Clause de réserve de propriété : *		Immobilités :		Stocks :		Créances :	

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

Désignation de l'entreprise		SA 3F NOTRE LOGIS		Néant ☐ *		
				Exercice N		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 6 117 000)			DA	6 117 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			DB	13 462 033	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)			DC		
	Réserve légale (3)			DD	1 963 707	
	Réserves statutaires ou contractuelles			DE	167 104 418	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)			DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)			DG	50 824 901	
	Report à nouveau			DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	6 040 724	
	Subventions d'investissement			DJ	63 921 401	
	Provisions réglementées *			DK		
	TOTAL (I)			DL	309 434 187	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs			DM		
	Avances conditionnées			DN		
TOTAL (II)			DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques			DP		
	Provisions pour charges			DQ	1 708 108	
TOTAL (III)			DR	1 708 108		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			DS		
	Autres emprunts obligataires			DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DU	477 976 258	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)			DV	36 578 207	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW	4 440 113	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	2 864 558	
	Dettes fiscales et sociales			DY	2 882 744	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ	2 570 679	
Compte régul.	Autres dettes			EA	2 003 862	
	Produits constatés d'avance (4)			EB	8 009 239	
TOTAL (IV)			EC	537 325 664		
Ecart de conversion passif* (V)			ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	848 467 959		
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			IB	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC		
			Ecart de réévaluation libre	ID		
			Réserve de réévaluation (1976)	IE		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF	
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	33 395 004	
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH		

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

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS							Néant ☐ *	
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC		
	Production vendue { biens * services *	FD	10 930 647	FE		FF	10 930 647	
		FG	72 271 531	FH		FI	72 271 531	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	83 202 178	FK		FL	83 202 178	
	Production stockée*					FM	(9 956 277)	
	Production immobilisée*					FN	1 625 312	
	Subventions d'exploitation					FO	56 695	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	1 672 210	
	Autres produits (1) (11)					FQ	23 475	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	76 623 595
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	Variation de stock (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU	29	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV	(3 064 006)	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	25 873 567	
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	7 786 118	
	Salaires et traitements*					FY	6 024 976	
	Charges sociales (10)					FZ	2 416 259	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* (dont amortissement du fonds de commerce (art. 39, 1-2° al.3 du CGI) HS - dotations aux provisions*					GA	22 393 425
							GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC	715 858
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	523 717
	Autres charges (12)					GE	442 229	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	63 112 175
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	13 511 419	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré*					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	1 078 647	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
	Total des produits financiers (V)					GP	1 078 647	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	12 620 666	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	Total des charges financières (VI)					GU	12 620 666	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(11 542 018)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	1 969 401	

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

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☐ *

		Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	940 814
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	10 190 025
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	11 130 840
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	67 159
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	6 667 989
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG	324 367
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	7 059 517
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	4 071 323
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	88 833 083
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	82 792 359
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	6 040 724
RENVIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HY	
		IG	
	(3) Dont { - Crédit-bail mobilier * - Crédit-bail immobilier	HP	18 869
		HQ	19 369
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)	HX	
	(6ter) Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies) Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RC	
		RD	
	(9) Dont transferts de charges	A1	189 804
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5	A2	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 obligatoires A9 Dont cotisations facultatives Madelin A7 Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8		
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) : Voir état annexe		Exercice N
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs

SA 3F NOTRE LOGIS

[illegible]

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

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☐ *

CADRE A		IMMOBILISATIONS		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations		
				1		2		
						3		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I	CZ		D8		D9	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II	KD	2 390 895	KE		KF	
CORPORELLES	Terrains		KG	138 118 477	KH		KI	
	Constructions	Sur sol propre	L9		KJ	767 945 025	KK	
		Sur sol d'autrui	M1		KM	83 407 624	KN	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions *	Dont Composants	M2		KP		KQ	
					KS	40 950	KT	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	Dont Composants	M3		KV		KW	
					KY	165 632	KZ	
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *			LB	694 080	LC	
		Matériel de transport*			LE		LF	
	Matériel de bureau et mobilier informatique				LH	108 624 004	LI	
		Emballages récupérables et divers *			LK		LL	
	Immobilisations corporelles en cours			LN	098 995 794	LO		LP
	Avances et acomptes							
	TOTAL III							
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence		8G		8M		8T	
	Autres participations		8U	501 760	8V		8W	
	Autres titres immobilisés		IP		IR		IS	
	Prêts et autres immobilisations financières		IT	537 538	IU		IV	
	TOTAL IV		LQ	1 039 299	LR		LS	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			OG	102 425 990	OH		OJ	
CADRE B		IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I	IN		C0		D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II	IO		LV	5 137 791	IX	
CORPORELLES	Terrains		IP	1 293 800	LX	3 417 854	LY	
	Constructions	Sur sol propre	IQ		MA	2 004 210	MB	
		Sur sol d'autrui	IR		MD	3 663 738	ME	
	Inst. gales, agencts et am. des constructions		IS		MG		MH	
					MJ	40 950	MK	
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales., agencts, aménagements divers	IU		MM		MN	
		Matériel de transport	IV		MP	8 965	MQ	
	Matériel de bureau et mobilier informatique		IW		MS	706 059	MT	
		Emballages récupérables et divers *	IX		MV		MW	
	Immobilisations corporelles en cours		MY	59 509 666	MZ	106 125 549	NA	
	Avances et acomptes		NC		ND		NE	
	TOTAL III		IY	60 803 466	NG	9 094 769	NH	
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence		IZ		OU		M7
		Autres participations		I0		OX	501 760	OY
Autres titres immobilisés			I1		2B		2C	
Prêts et autres immobilisations financières			I2	24 569	2E	636 183	2F	
TOTAL IV			I3	24 569	NJ	1 137 944	NK	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			I4	60 803 466	OK	9 119 338	OL	
							OM	

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

(Ne pas reporter le montant des centimes)*

Cegid Group

Exercice N clos le : 31/12/2023

Les entreprises ayant pratiqué la **réévaluation légale** de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☒ *

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 – col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d’amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l’exercice [(col. 1 – col. 2) – col. 5 (5)]
	Augmentation du montant brut des immobilisations 1	Augmentation du montant des amortissements 2	Au cours de l’exercice		Montant cumulé à la fin de l’exercice (4) 5	
			Montant des suppléments d’amortissement (2) 3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3) 4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis j du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :
- a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;
- b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne «Provisions réglementées».

CADRE B

DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL

- 1 — FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE
- 2 — FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE..... –
- 3 — FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE..... =

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

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

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☐ *

CADRE A

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES
(OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement		CY	EL	EM	EN
Fonds commercial		RE	RF	RI	RJ
Autres immobilisations incorporelles		PE 1 522 274	PF 147 047	PG	PH 1 669 322
TOTAL I		RK 1 522 274	RM 147 047	RN	RO 1 669 322
Terrains		PI	PJ	PK	PL
Constructions	Sur sol propre	PM 302 400 094	PN 19 847 936	PO 1 150 696	PQ 321 097 334
	Sur sol d'autrui	PR 36 394 146	PS 2 681 425	PT 2 048 533	PU 37 027 039
	Inst. générales, agencements, aménagement des constructions	PV	PW	PX	PY
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ 40 950	QA	QB	QC 40 950
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales., agencements, aménagement divers	QD	QE	QF	QG
	Matériel de transport	QH 137 612	QI 15 863	QJ 8 965	QK 144 510
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL 610 018	QM 25 520	QN	QO 635 538
		QP	QR	QS	QT
TOTAL II		QU 339 582 821	QV 22 570 745	QW 3 208 194	QX 358 945 372
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)		ØN 341 105 096	ØP 22 717 793	ØQ 3 208 194	ØR 360 614 694

CADRE B

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel	
Frais établissements	M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6
Fonds commercial	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV
Autres immob. incorporelles	N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1
TOTAL I	RW	RX	RY	RZ	SB	SC	SD
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
Constructions	Sur sol propre	Q9	R1	R2	R3	R4	R5
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3
	Ins. gales, agenc. et am. des const.	S5	S6	S7	S8	S9	T1
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc. am. divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9
TOTAL II	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8
Frais d'acquisition de titres de participation	NL			NM			NO
TOTAL III							
Total général (I+II+III)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV
Total général non ventilé (NP+NQ+NR)	NW	Total général non ventilé (NS+NT+NU)		NY	Total général non ventilé (NW-NY)		NZ

CADRE C

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES
SUR PLUSIEURS EXERCICES*Montant net au début
de l'exercice

Augmentations

Dotations de l'exercice
aux amortissementsMontant net à la fin
de l'exercice

Frais d'émission d'emprunt à étaler

Z9

Z8

Primes de remboursement des obligations

SP

SR

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

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

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☐ *

Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1	AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2	DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3	Montant à la fin de l'exercice 4
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U	TD	TE	TF
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V	TG	TH	TI
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3	D4	D5	D6
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR
Provisions pour risques et charges	TOTAL I	3Z	TS	TT	TU
	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W
	Provisions pour pensions et obliga- tions similaires	4X	4Y	4Z	5A
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	EP	EQ	ER
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y
	TOTAL II	5Z	TV	TW	TX
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations	– incorporelles	6A	6B	6C
		– corporelles	6E	6F	6G
		– titres mis en équivalence	02	03	04
		– titres de participation	9U	9V	9W
		– autres immobilisa- tions financières (1)*	06	07	08
	Sur stocks et en cours	6N	6P	6R	6S
	Sur comptes clients	6T	6U	6V	6W
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	6Y	6Z	7A
	TOTAL III	7B	TY	TZ	UA
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C	UB	UC	UD
Dont dotations et reprises		– d'exploitation	UE	UF	
		– financières	UG	UH	
		– exceptionnelles	UJ	UK	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5° du C.G.I.					10

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

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

PROVISIONS POUR IMPÔTS

[illegible]

[illegible]

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS				Néant ☐ *							
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3			
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL	836	UM		UN	836				
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US					
	Autres immobilisations financières	UT	636 183	UV		UW	636 183				
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA	3 465 936		3 465 936						
	Autres créances clients	UX	10 335 769		10 335 769						
	Créance représentative de titres (Provision pour dépréciation prêtés ou remis en garantie * (antérieurement constituée) UO)	ZI									
	Personnel et comptes rattachés	UY									
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ	56 454		56 454						
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	VM								
		Taxe sur la valeur ajoutée	VB	2 357 669		2 357 669					
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN								
		Divers	VP	20 319 892		12 948 892		7 371 000			
	Groupe et associés (2)	VC	603 757				603 757				
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	2 091 437		2 091 437						
	Charges constatées d'avance	VS	15 938		15 938						
	TOTAUX		VT	39 883 874	VU	31 272 097	VV	8 611 777			
RENVIS	(1)	Montant des	– Prêts accordés en cours d'exercice		VD						
			– Remboursements obtenus en cours d'exercice		VE						
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				VF					
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y									
Autres emprunts obligataires (1)		7Z									
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG									
	à plus d'1 an à l'origine	VH	477 976 258		18 718 671		51 366 491		407 891 095		
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	36 578 207		1 880 376		5 335 502		29 362 328		
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	2 864 558		2 864 558						
Personnel et comptes rattachés		8C	1 293 657		1 293 657						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	969 000		969 000						
État et autres	Impôts sur les bénéfices	8E									
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	505 092		505 092						
collectivités publiques	Obligations cautionnées	VX									
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	114 994		114 994						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	2 570 679		2 570 679						
Groupe et associés (2)		VI									
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	2 003 862		2 003 862						
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ									
Produits constatés d'avance		8L	8 009 239		2 474 110		5 535 128				
TOTAUX		VY	532 885 550	VZ	33 395 004		62 237 122		437 253 423		
RENVIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	43 167 602	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques	VL				
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	27 679 889	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032						

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS		Néant ☐		Exercice N. clos le : 31/12/2023	
I. RÉINTÉGRATIONS					
BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE					
WA 6 040 724					
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)				
	WB				
	XE 85				
	WD Amortissements excédentaires (art. 39-4 du C.G.I.) et autres amortissements non déductibles WE				
	WF Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.) WG 85				
	RA Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option RB				
	WI Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III) 7 737 XX				
	WJ Amendes et pénalités 11 XZ				
Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*					
XY					
Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)					
I7					
Quote-part Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE WL Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI L7					
K7					
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme { - imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 %				
	J8				
	ZN				
	WN				
Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs* { - Plus-values nettes à court terme - Plus-values soumises au régime des fusions					
WO					
XR					
Écart de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)					
WQ					
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT * Intérêts excédentaires (art. 39-1-3 et 212 du C.G.I.) SU Zones d'entreprises* (activité exonérée) SW					
M8					
Y1					
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage					
Y3					
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage					
TOTAL I WR 6 048 558					
II. DÉDUCTIONS					
PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE					
WS					
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E. *					
WT					
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)					
WU					
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme { - imposées au taux de 15 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 % - imposées au taux de 19% - imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures - imputées sur les déficits antérieurs				
	WV				
	WH				
	WP				
	WW				
	XB				
	I6				
	WZ				
Régime des sociétés mères et des filiales * (Quote-part des frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation 2A)					
XA					
Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)					
ZX					
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer*.				
	ZY				
	Majoration d'amortissement*				
	XD				
Abattement sur le bénéfice et exonérations*	Reprise d'entreprises en difficultés (44 septies) K9 Entreprises nouvelles 44 sexes L2 Jeunes entreprises innovantes (44 sexes A) L5				
	Zone franche urbaine -TE (art. 44 octies A) OV Sociétés d'investissement immobilier cotée (art. 208C) K3 Zone de restructuration de la défense (44 terdecies) PA				
	Bassin urbain à dynamiser (art 44 sexdecies) PP Bassin d'emploi à redynamiser (44 duodecies) 1F Zone franche d'activités NG (44 quaterdecies) XC				
	Zone de revitalisation rurale (art. 44 quinquedecies) PC Zone de développement prioritaire (art. 44 septedecies) PB				
Écart de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)					
XS					
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé	Dont déduction exceptionnelle (art. 39decies) X9				
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies F) YI				
	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies G) YL				
	Dont déduct° exception. simulateur de conduite (art 39 decies E) YH				
	Créance dégagée par le report en arrière de déficit ZI				
YD					
Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage					
Y2					
TOTAL II XH 6 229 603					
III. RÉSULTAT FISCAL					
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables : { bénéfice (I moins II) XI					
déficit (II moins I) XJ 181 045					
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)* ZL					
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)* XL					
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO) XN XO 181 045					

SA 3F NOTRE LOGIS

Exercise N

Cegid Group

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

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS			Néant ☐ *	
I. SUIVI DES DÉFICITS				
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)			K4	3 555 027
Déficits transférés de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)		K4bis	Nombre d'opérations sur l'exercice (2) K4ter	
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058-A)			K5	
Déficits reportables (différence K4+K4bis-K5)			K6	3 555 027
Déficits de l'exercice (tableau 2058 A, ligne XO)			YJ	181 045
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)			YK	3 736 072
II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES				
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-I, 1 ^{er} bis Al. 1 ^{er} du CGI, dotations de l'exercice			ZT	1 030 018
III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT				
(à détailler sur feuillet séparé)			Dotations de l'exercice Reprises sur l'exercice	
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-I, 1 ^{er} bis Al. 2 du CGI *			ZV	ZW
Provisions pour risques et charges *				
provisions pour retraite			8X	7 737 8Y
			8Z	9A
			9B	9C
Provisions pour dépréciation *				
			9D	9E
			9F	9G
			9H	9J
Charges à payer				
			9K	9L
			9M	9N
			9P	9R
			9S	9T
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T) à reporter au tableau 2058-A :			YN	7 737 YO
			ligne WI ligne WU	

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)

* Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

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

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits et le montant du transfert.

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

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS										Néant ☐ *	
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	0C		AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	— Réserve légale	ZB				
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	0D	12 572 827		— Autres réserves	ZD	12 358 732				
	Prélèvements sur les réserves	0E			Dividendes	ZE	214 095				
	TOTAL I	0F	12 572 827		Autres répartitions	ZF					
					Report à nouveau	ZG					
					(N.B. Le total I doit nécessairement être égal au total II)	TOTAL II	ZH	12 572 827			
RENSEIGNEMENTS DIVERS										Exercice N :	
ENGAGEMENTS	— Engagements de crédit-bail mobilier	(Précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail			J7		YQ				
	— Engagements de crédit-bail immobilier						YR				
	— Effets portés à l'escompte et non échus						YS				
DÉTAILS DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	— Sous-traitance						YT	9 662 158			
	— Locations, charges locatives et de copropriété	(dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois			J8		XQ	(49 733)			
	— Personnel extérieur à l'entreprise						YU				
	— Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)						SS	898 456			
	— Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages						YV	331 204			
	— Autres comptes	(dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles			ES		ST	15 031 481			
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052					ZJ	25 873 567				
	IMPÔTS ET TAXES	— Taxe professionnelle *, CFE, CVAE						YW			
— Autres impôts, taxes et versements assimilés		(dont taxe intérieure sur les produits pétroliers			ZS		9Z	7 786 118			
Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052					YX	7 786 118					
T.V.A.	— Montant de la T.V.A. collectée						YY	2 410 574			
	— Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations						YZ	427 365			
DIVERS	— Montant brut des salaires *						0B	5 469 216			
	— Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *						0S				
	— Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *						ZK	%			
	— Numéro du centre de gestion agréé *	XP			— Filiales et participations: (Liste au 2059-G prévu par art. 38 II de l'ann. III au CGI)		Si oui cocher 1 Sinon 0	ZR	1		
	— Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice						RG				
	— Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217octies						RH				
	RÉGIME DE GROUPE *	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.	JA		Plus-values à 15%	JK		Plus-values à 0%	JL		
				Plus-values à 19%	JM		Imputations	JC			
Groupe : résultat d'ensemble.		JD		Plus-values à 15%	JN		Plus-values à 0%	JO			
				Plus-values à 19%	JP		Imputations	JF			
Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale		JH		N° SIRET de la société mère du groupe		JJ					

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration.
Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice n° 2058-NOT pour le régime de groupe).

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS						Néant ☐ *	
A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE							
Nature et date d'acquisition des éléments cédés*		Valeur d'origine*	Valeur nette réévaluée*	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt	Autres amortissements*	Valeur résiduelle	
①		②	③	④	⑤	⑥	
I. Immobilisations*	1	terrain	3 417 854			3 417 854	
	2	immeubles de rapport	4 691 921		2 654 127	2 037 793	
	3	batiment administratif 06/05/2024	321 500		19 501	301 998	
	4	remplacement de composants	654 528		525 600	128 927	
	5	matériel et mobilier	8 965		8 965		
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES				Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées*			
Prix de vente		Montant global de la plus-value ou de la moins-value	Court terme	Long terme			Plus-values taxables à 19 % (1)
⑦		⑧	⑨	⑩			⑪
				19 %	15 % ou 12,8 %	0 %	
I. Immobilisations*	1	3 166 587	(251 266)	251 266			
	2	3 703 074	1 665 281	1 665 281			
	3	334 000	32 001	32 001			
	4	(128 927)	128 927				
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	17	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	18	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
	19	Divers (détail à donner sur une note annexe) *					
	CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne) ⑨			1 317 088			
	CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne) ⑩			(A)	(B) (ventilation par taux)		
CADRE C : autres plus-values taxables à 19 % ⑪				(C)			

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

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☒ *

A ÉLÉMENTS ASSUJETTIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES À COURT TERME

(à l'exclusion des plus-values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)

Origine		Montant net des plus-values réalisées*	Montant antérieurement réintégré	Montant compris dans le résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer	
Plus-values réalisées au cours de l'exercice	Imposition répartie					
	sur 3 ans (entreprises à l'IR)					
	sur 10 ans					
	sur une durée différente (art 39 quaterdecies 1 ter et 1 quater CGI)					
	TOTAL 1					
Plus-values réalisées au cours des exercices antérieurs	Imposition répartie	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer	
	sur 3 ans au titre de	N-1				
		N-2				
	Sur 10 ans ou sur une durée différente (art. 39 quaterdecies 1ter et 1 quater du CGI) (à préciser) au titre de :	N-1				
		N-2				
		N-3				
		N-4				
		N-5				
		N-6				
		N-7				
		N-8				
		N-9				
	TOTAL 2					

B PLUS-VALUES RÉINTÉGRÉES DANS LES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES APPORTS

Cette rubrique ne comprend pas les plus-values afférentes aux biens non amortissables ou taxées lors des opérations de fusion ou d'apport.

☐ Plus-values de fusion, d'apport partiel ou de scission
(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)

☐ Plus-values d'apport à une société d'une activité professionnelle exercée à titre individuel (toutes sociétés)

Origine des plus-values et date des fusions ou des apports	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
TOTAL				

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

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☒ *

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou 12,8 % ❷ .

❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

Gains nets retirés de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilières non cotées
exclus du régime du long terme (art. 219 I a *sexies*-0 bis du CGI) ❶ *.

Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€
(art. 219 I a *sexies*-0 du CGI) ❶ *.

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine ❶	Moins-values à 12,8 % ❷	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 % ❸	Solde des moins-values à 12,8 % ❹
Moins-values nettes N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1		
	N-2		
	N-3		
	N-4		
	N-5		
	N-6		
	N-7		
	N-8		
	N-9		
	N-10		

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *

Origine ❶	Moins-values		Imputations sur les plus-values à long terme À 15 % ❷	Imputations sur le résultat de l'exercice ❸	Solde des moins-values à reporter col ❹ = ❷ + ❸ - ❹ - ❺ ❹
	À 19 % ou à 15 % ❷	À 19% ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice ❸			
Moins-values nettes N					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1				
	N-2				
	N-3				
	N-4				
	N-5				
	N-6				
	N-7				
	N-8				
	N-9				
	N-10				

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☒ ***I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ A L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N**

		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N - 1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés { - donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés - ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4					
	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					

II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5°, 6°, 7° alinéas de l'art. 39-1-5° du CGI)

montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④	

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☐ *

Exercice ouvert le : 01/01/2023 et clos le : 31/12/2023 Durée en nombre de mois 12

DECLARATION DES EFFECTIFS

Effectifs moyens du personnel	YP	150
Dont apprentis	YF	
Dont handicapés	YG	
Effectifs affectés à l'activité artisanale	RL	

CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE

I Chiffre d'affaires de référence CVAE

Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	OA	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés	OK	
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante	OL	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges	OT	
TOTAL 1	OX	

II Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée

Autres produits de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun)	OH	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	OE	
Subventions d'exploitation reçues	OF	
Variation positive des stocks	OD	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	OI	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	XT	
TOTAL 2	OM	

III Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée

Achats	ON	
Variation négative des stocks	OQ	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances	OR	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.	OS	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	OZ	
Autres charges de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun)	OW	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	OU	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	O9	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles si attachées à une activité normale et courante	OY	
TOTAL 3	OJ	

IV Valeur ajoutée produite

Calcul de la Valeur Ajoutée	TOTAL 1 + TOTAL 2 - TOTAL 3	OG	
-----------------------------	-----------------------------	----	--

V Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le 1330-CVAE pour multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF). Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF)	SA	
Cadre réservé au mono établissement au sens de la CVAE		
Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration n° 1330 CVAE.		
MONO ÉTABLISSEMENT au sens de la CVAE	EV	
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)	GX	
Effectifs au sens de la CVAE	EY	
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)	HX	
Période de référence	GY	/ /
Date de cessation	HR	/ /

Pour les entreprises de crédit, les entreprises de gestion d'instruments financiers, les entreprises d'assurance, de capitalisation et de réassurance de toute nature, cette fiche sera adaptée pour tenir compte des modalités particulières de détermination de la valeur ajoutée ressortant des plans comptables professionnels (extraits de ces rubriques à joindre).

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes ON à OS, OW et OZ des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne OE, portées en ligne OU.

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

Formulaire obligatoire
(article 38 de l'ann. III au CGI)(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

1
1

(1)

N° de dépôt

Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE

31/12/2023

N° SIRET

8 8 6 3 8 0 5 2 6 0 0 0 3 0

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE

SA 3F NOTRE LOGIS

ADRESSE (voie)

221 rue de la Lys

CODE POSTAL

59250

VILLE

HALLUIN

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise

P1

18

Nombre total de parts ou d'actions correspondantes

P3

407 800

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise

P2

Nombre total de parts ou d'actions correspondantes

P4

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique

SA

Dénomination

IMMOBILIERE 3F

N° SIREN (si société établie en France)

552141533

% de détention

66.04

Nb de parts ou actions

269 333

Adresse :

N°

159

Voie

rue nationale

Code Postal

75638

Commune

PARIS CEDEX 13

Pays

FRANCE

Forme juridique

ASS

Dénomination

GROUPEMENT INTERPROFESSIONNEL

N° SIREN (si société établie en France)

327814919

% de détention

33.77

Nb de parts ou actions

137 740

Adresse :

N°

221

Voie

rue de la LYS

Code Postal

59250

Commune

HALLUIN

Pays

FRANCE

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Nb de parts ou actions

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Nb de parts ou actions

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2)

Nom de famille

Prénom(s)

Nom d'usage

% de détention

Nb de parts ou actions

Naissance : Date

N° Département

Commune

Pays

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Titre (2)

Nom de famille

Prénom(s)

Nom d'usage

% de détention

Nb de parts ou actions

Naissance : Date

N° Département

Commune

Pays

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroté chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame.

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

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

(1)

Néant ☐ *

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE 31/12/2023

N° SIRET 8 8 6 3 8 0 5 2 6 0 0 0 3 0

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SA 3F NOTRE LOGIS

ADRESSE (voie) 221 rue de la Lys

CODE POSTAL 59250

VILLE HALLUIN

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE

P5

5

Forme juridique SA Dénomination STE COOP HLM NOTRE FOYER

N° SIREN (si société établie en France) 885980516

% de détention 49.70

Adresse : N° 221 Voie rue de la LYS

Code Postal 59250

Commune HALLUIN

Pays FRANCE

Forme juridique SCI Dénomination SCI WERVICQ MONTAGNE

N° SIREN (si société établie en France) 484812425

% de détention 51.00

Adresse : N° 314 Voie boulevard GEORGES CLEMENCEAU

Code Postal 59700

Commune MARCQ-EN-BAROEUL

Pays FRANCE

Forme juridique SCI Dénomination SCI BOUSBECQUE CENTRE

N° SIREN (si société établie en France) 484822044

% de détention 51.00

Adresse : N° 314 Voie boulevard GEORGES CLEMENCEAU

Code Postal 59700

Commune MARCQ-EN-BAROEUL

Pays FRANCE

Forme juridique SCI Dénomination SCI COMINES SAINTE MARGUERITE

N° SIREN (si société établie en France) 794224121

% de détention 51.00

Adresse : N° 314 Voie boulevard GEORGES CLEMENCEAU

Code Postal 59700

Commune MARCQ-EN-BAROEUL

Pays FRANCE

Forme juridique SCI Dénomination SCI LINSELLES RUE CASTELNAU

N° SIREN (si société établie en France) 485236038

% de détention 51.00

Adresse : N° 314 Voie boulevard GEORGES CLEMENCEAU

Code Postal 59700

Commune MARCQ-EN-BAROEUL

Pays FRANCE

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal

Commune

Pays

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroté chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

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

REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DE L'EXERCICE

2069RCI

SA 3F NOTRE LOGIS
886380526 IS1

Au titre de l'année N

Régime d'intégration fiscale (article 223 A du CGI) : La société mère du groupe doit souscrire le formulaire N° 2069RCI pour chacune des sociétés du groupe y compris sa propre déclaration (article 49 septies Q de l'annexe III au CGI). Si vous êtes la société mère, cocher la case		
Désignation et n° siren de la société membre de groupe pour laquelle les réductions et crédits d'impôts sont déclarés. (y compris pour les crédits et réductions d'impôts de la société mère)	Néant	X
	PME au sens communautaire	

I – REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DISPENSES DE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant

Réduction d'impôt en faveur du mécénat – montant des dons et versements consentis à des organismes dont le siège est situé au sein de l'UE ou de l'EEE	
Dont montant des dons au profit de la reconstruction de Notre-Dame de Paris	
Dont montant versés aux fédérations ou unions d'organismes ayant pour objet exclusif de fédérer, d'organiser, de représenter et de promouvoir les organismes agréés en vue du financement des PME	

Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (complément)

Dont montant préfinancé	
Montant total des rémunérations versées n'excédant pas 2,5 SMIC et ouvrant droit à crédit d'impôt versées à des salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte	
Montant des rémunérations éligibles à la majoration pour les salariés des professions pour lesquelles le paiement des congés et des charges sur les indemnités de congés est mutualisé entre les employeurs affiliés obligatoirement aux caisses de compensation prévue à l'article L.3141-30 du code du travail	
Quote-part de crédit d'impôt résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés	

II – CREDITS D'IMPOTS AVEC DEPOT OBLIGATOIRE D' UNE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant

Crédit d'impôt en faveur de la recherche – dont montant du crédit d'impôt pour les dépenses situées dans les DOM

PRECISIONS SUR L'UTILISATION DES CREDITS D'IMPOTS (Utilisation de la valeur AUT – Autres crédits d'impôts)

--

III – CAS PARTICULIERS

Crédit d'impôt		Montant
CI déposé en cas de cessation au titre de l'année N		
CI déposé au titre de l'année civile N-2, N-1 en cas d'exercice de plus de 12 mois		

Annexe à la 2069RCI pour les entreprises ayant effectué au cours de l'exercice plus de 10 000 € de dons et versements ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 238 bis du code général des impôts.

IV – MECENAT – LISTE DES BENEFICIAIRES FINAUX

Montant des dons	Date de versement	Bénéficiaire		Intermédiaire		Valeur de la contrepartie
		N° SIREN ou RNA	Nom et adresse	N° SIREN ou RNA	Nom et adresse	

DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

CA17PROREC

Désignation de l'entreprise	SA 3F NOTRE LOGIS
-----------------------------	-------------------

221 rue de la Lys

59250 HALLUIN

[illegible]

CA18CHAPAY

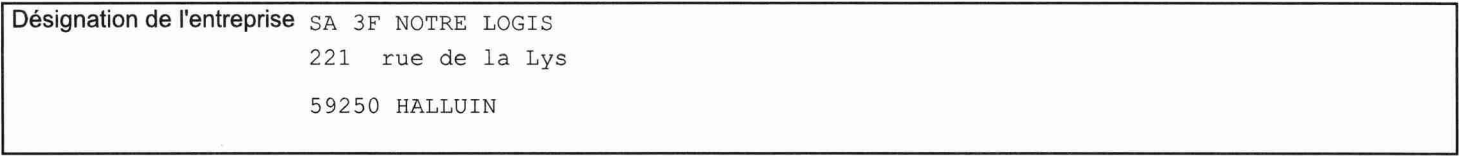


59250 HALLUIN

[illegible]

CA20CHAAVA

Cegid Group

CA21PROAVA[illegible]

**OBLIGATION DÉCLARATIVE INCOMBANT A CERTAINS CONTRIBUABLES (2)
RELEVANT DE LA DIRECTION DES GRANDES ENTREPRISES
COMPOSITION DU CAPITAL**

N° 2059-H

Formulaire obligatoire
Article 41-00 A annexe III du CGI



(1)

Néant ☐ *

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE

31/12/2023

N° SIREN

8 8 6 3 8 0 5 2 6

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE

SA 3F NOTRE LOGIS

ADRESSE (voie)

221 rue de la Lys

CODE POSTAL

59250

VILLE

HALLUIN

IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS DETENANT INDIRECTEMENT PLUS DE 50% DE LA SOCIÉTÉ DECLARANTE

Forme juridique

SASU

Dénomination

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

N° SIREN (si société établie en France)

824538557

% de détention

64.77

Adresse :

N° 11

Voie

quai d'AUSTERLITZ

Code Postal

75013

Commune

PARIS

Pays

FRANCE

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

Forme juridique

Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse :

N°

Voie

Code Postal

Commune

Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroté chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Il s'agit des personnes physiques ou personnes morales ou groupements de droit ou de fait dont le chiffre d'affaires hors taxe ou le total de l'actif brut figurant au bilan est supérieur ou égal à 400 millions d'euros.

* Si déposé néant, cocher la case.

OBLIGATION DÉCLARATIVE INCOMBANT A CERTAINS CONTRIBUABLES (2)
RELEVANT DE LA DIRECTION DES GRANDES ENTREPRISES
FILIALES ET PARTICIPATIONS

N° 2059-I

Formulaire obligatoire
Article 41-00 A annexe III du CGI



(1)

Néant ☒ *

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE 31/12/2023

N° SIREN 8 8 6 3 8 0 5 2 6

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SA 3F NOTRE LOGIS

ADRESSE (voie) 221 rue de la Lys

CODE POSTAL 59250

VILLE HALLUIN

IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS DETENUES INDIRECTEMENT A PLUS DE 50% PAR LA SOCIÉTÉ DECLARANTE

Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
(2) Il s'agit des personnes physiques ou personnes morales ou groupements de droit ou de fait dont le chiffre d'affaires hors taxe ou le total de l'actif brut figurant au bilan est supérieur ou égal à 400 millions d'euros.

* Si déposé néant, cocher la case.

Annexe aux comptes 2023 3F NOTRE LOGIS

1 Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2023, dans le prolongement de l'exercice précédent, s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique particulier, avec à la fois la guerre en Ukraine, un coût de l'énergie qui reste important, une forte inflation et une restriction de l'accès au crédit pour les candidats à l'accession. 3F Notre Logis 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 0.95 % et le taux de recouvrement à 98,43 %, avec une inflexion sur celui des commerces et ce en lien avec le contexte économique.

En matière de promotion, 327 agréments ont ainsi été obtenus en 2023 contre 637 en 2022. Cette baisse s'explique par la diminution du nombre de programmes développés par les promoteurs et les propositions de Logements Locatifs Sociaux en VEFA qui en résultent.

Avec 331 OS (dont 24 en accession), le volume des mises en chantier 2023 a progressé de près de 7% par rapport à 2022. 372 livraisons (dont 6 PSLA) ont été réalisées en 2023 soit une progression de 22% en comparaison à 2022. 3F Notre Logis a poursuivi la politique de réhabilitation de son parc, avec le lancement de 118 réhabilitations. Les réhabilitations thermiques représentent la majeure partie du volume total, 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 19 ventes dans l'ancien, 16 réservations et 35 levées d'option dans le neuf.

En matière de renouvellement urbain, la démolition du site de Roubaix Alma dans le cadre du NPNRU est prévue en 2025. Il restait fin 2023 34 familles à reloger sur les 163 logements que compte le programme.

Le patrimoine de 3F Notre Logis s'élève à 11783 logements, foyers et commerces à fin 2023, soit une progression de 2.5 % par rapport à 2022 sous les effets commentés ci-dessus.

CERTIFIÉ SINCÈRE ET CONFORME À L'ORIGINAL

Evènements postérieurs à la clôture

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

2 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

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

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

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

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

2.1 Changements de méthodes comptables de l'exercice 2023

Aucune évolution comptable en 2023.

2.2 Evolutions comptables de l'exercice 2023

Les taux de dépréciation des créances douteuses ont été recalculé sur la base des mouvements réels 2021-2022.

2.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

Les progiciels et les développements informatiques destinés à être utilisés de

manière durable par la société sont amortis linéairement sur cinq ans.

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives :

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des chefs de 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 3 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 immobilisable et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

- Ajouts de composants avec remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant et un traitement de sortie est effectué à partir des informations fournies par les responsables des travaux. Le montant des travaux correspondant aux remplacements, tel que donné par le responsable des travaux, est déflaté pour déterminer le montant de la sortie de composant. Cette valeur correspond aux coûts indiqués pour les travaux, déflatés en comparant l'indice INSEE (indice du 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
Étanchéité – Toiture Terrasse	15 ans
Ascenseur	15 ans
Electricité parties privatives	25 ans
Plomberie – Sanitaires Parties Privatives	25 ans
Sécurité et abords	15 ans
Aménagement des halls	15 ans

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

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).

L'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 12 mois faible (inférieur à 90 %).

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

- la valeur vénale peut être estimée selon deux méthodes : par capitalisation des loyers (taux de de 7 % en Ile-de-France et 8 % en Régions) et/ou par comparaison (prix de ventes moyens aux locataires des dernières années, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme ; une base forfaitaire de 240 K€ pour un logement moyen de 60 m² est retenue pour Paris) ;
- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraits x 15 ans).

Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'usage et à la valeur, 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, il n'est plus constaté de provision pour dépréciation, mais une provision pour risques et charges qui regroupe la dépréciation et la provision des coûts.

Autres immobilisations corporelles

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

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

Durées d'amortissement	
Agencements, installations	
Installation et aménagements intérieurs (Montants <10K€)	2 ans
Travaux traités par composants sur « Aménagements intérieurs » (Montants >10 K€)	10 ans
Mobilier et matériel	
Imprimantes réseau	4 ans
Micro ordinateurs	4 ans
Serveurs départementaux	4 ans
Matériel et outillage	
Matériel de transport	5 ans
Matériel de téléphonie / vidéo	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 suite à 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, 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 et parkings

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

Nature de créances locataires	Taux 2023
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	16%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	45%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les foyers, les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux de calcul de l'étude primaxis ont été retenus. Toutefois, l'analyse individuelle de la situation du locataire contentieux, importance de la dette...) peut conduire à retraiter la dépréciation. Pour les locataires partis et ceux dont la créance est supérieure à un an en montant, le taux réglementaire de 100% reste applicable.

Les recours gracieux notifiés au 31 décembre de chaque année 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.

2.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise. Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

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

Les subventions afférentes à des immobilisations par 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 20 000 euros sont retenus.

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

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

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

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

Avant toute décision de démolition, un actif à indicateur de gestion dégradé peut être concerné par le test de dépréciation de

valeur dans le cadre de la procédure correspondante.

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

A cette base est appliqué le nombre de mois de salaires dus au moment du départ à la retraite conformément aux dispositions de

la convention collective, afin de déterminer la valeur de l'engagement.

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

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

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

Une partie de la provision est externalisée auprès d'AGRR La mondiale, une provision complémentaire est passée dans les comptes si nécessaire.

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

Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés en produits d'exploitation conformément à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date

du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges 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 2. S'agissant du traitement du NPNRU et du parc obsolète les coûts nets

sont immobilisés, dans la limite de la valorisation du terrain retenue.

Au 31 décembre 2023, une notification de subvention dans le cadre du NPNRU a été reçue pour le programme de Roubaix. Une quote-part de ces produits est reprise au résultat en fonction de l'avancement des opérations et des probabilités d'obtention définitive de la subvention.

Dégrèvements de taxe foncière

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

2.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

En application des termes de l'instruction fiscale, la société 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)

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

règlementaires 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 5 088 073 €.

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.

3 Notes sur l'actif

Le total du bilan s'établit à 848,5 M€ au 31 décembre 2023, en augmentation de 8,8 M€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

En M€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	2,6
Immobilisations corporelles	21,5
Immobilisations financières	0,1
Stocks et créances	-10,0
Disponibilités et portefeuille	-5,5
Comptes de régularisation	0,0
Total	8,8

Note 1. Immobilisations corporelles

Les éléments intégrés au prix de revient des opérations locatives au titre de l'exercice 2023 sont les suivants

M€	2023	2022
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1,6	1,6
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	0,3	0,5
Intérêts d'emprunts en période de chantier	0,0	0,0
	1,9	2,0

Le seuil de non-immobilisation par opération est de 3 K€.

Annexe 1 fiche 4.11.1

Annexe 2 fiche 4.10.1

Note 2. Immobilisations Financières

Elles sont constituées de :

- dépôts et cautionnements 636 K€
- participations 501 K€ dont 497 K€ Notre Foyer

Annexe 3 fiche 4.8.1

Note 3. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En M€	Valeur brute 31.12.22	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.23
Baux	1,4	2,7	-	-	4,1
Autres	1,0	-	-	-	1,0
Immo.incorp	2,4	2,7	-	-	5,1
Terrains	138,1	12,2	1,3	3,4	145,6
Immeubles de rapport	852,3	41,6	-	5,7	888,1
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Immo. corp	990,4	53,8	1,3	9,1	1 033,7
Terrains	32,4	11,4	13,2	-	30,5
Immeubles de rapport	76,3	45,7	46,3	-	75,6
Acomptes terrains	-	-	-	-	-
Immo. corporelles en	108,6	57,0	59,5	-	106,1
Participations, parts sociales et créances	0,5	-	-	-	0,5
Prêts accédants et autres prêts divers	0,5	0,1	-	0,0	0,6
Immo. fin	1,0	0,1	-	0,0	1,1
Total	1 102,4	113,6	60,8	9,1	1 146,1

Annexe 4 fiche 4.3.1

Tableau de variation des amortissements

En M€	Cumul amort. 31.12.22	Dotations mode linéaire	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.23
Baux	0,5	0,1	-	-	0,7
Autres	1,0	-	-	-	1,0
Immo. incorp.	1,5	0,1	-	-	1,7
Terrains	-	-	-	-	-
Immeubles de rapport	338,8	22,2	0,3	3,2	368,1
Autres immobilisations corporelles	1	0	-	0	1
Immo. corp.	339,6	22,2	0,3	3,2	368,9
Total	341,1	22,4	0,3	3,2	360,6

Il n'y a pas eu au 31 décembre 2023 de dépréciation de valeur constatée à l'issue du test pour perte de valeur exposé parmi les méthodes comptables.

Annexe 5 fiche 4.4.1

Annexe 6 fiche 4.4.2

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En M€	Dépréciations 31.12.22	Dotations 2023	Reprises 2023	Dépréciations 31.12.23
Terrains ZUS	0,7	0,0	0,0	0,7
VNC immeubles démolis	0,1	0,0	0,0	0,1
Total	0,8	-	-	0,8

Note 4. Stocks et en-cours

Ce poste correspond principalement à :

- un terrain situé à St Omer valorisé à 1.3 M€ et provisionné à hauteur de 1,2 M€.
- aux opérations d'accession en-cours pour 7,1 M€ et aux opérations de PSLA pour 5,5 M€.

Annexe 7 fiche 4.12.1

Note 5. Créances locataires et acquéreurs

Le poste Créances locataires et acquéreurs, se décompose comme suit :

En M€	Brut	Dépréc.	Net 2023
Soldes locataires exigibles	7,0	0,4	6,6
Solde locataires douteux	3,5	3,5	0,0
Soldes débiteurs de régularisation	3,3	0,0	3,3
Créances acquéreurs	0,1	0,0	0,1
Total	13,8	3,9	9,9

Note 6. Subventions à recevoir

Le montant est de 20 320 K€.

Parmi les subventions à recevoir, une subvention NPNRU de 4 839 K€ a été constaté pour l'opération de démolition de Roubaix.

Note 7. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En M€	2023	2022
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	0,1	0,0
TVA et Etat	2,4	2,9
Opérations avec le groupe pool	0,8	0,6
Débiteurs divers	3,4	9,3
Créances sur cession d'immobilisations	0,0	0,0
Total	6,6	12,8

Note 8. Valeurs mobilières de placement

Fin 2023, le portefeuille de 4,1 M€ se compose de comptes à terme.

La valeur de marché des valeurs mobilières de placement est considérée comme égale à leur valeur comptable du fait de cessions et rachats opérés sur l'ensemble du portefeuille à chaque fin d'année civile.

En M€	2023	2022
Obligations	4,1	5,2
Total	4,1	5,2

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En M€	2023	2022
Livret A	1,4	6,2
Comptes à terme	0,0	0,0
Chèques à encaisser	0,0	0,0
Disponible	8,6	8,1
Total	9,9	14,2

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en M€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	14,0	14,0	0,0
Créances locataires et acquéreurs	13,8	13,8	0,0
Subventions à recevoir	20,3	12,9	7,4
Autres créances diverses	6,6	6,6	0,0
Valeurs Mobilières de Placement	4,1	4,1	0,0
Disponibilités et comptes rémunérés	9,9	9,9	0,0
Total actif circulant	68,8	61,4	7,4

Annexe 8 fiche 4.7.1

Annexe 9 fiche 4.5.1

4 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 8.8 M€ se répartit en :

En M€	2023-2022
Capital et primes	0,0
Réserves et résultat	5,8
Sous total situation nette	5,8
Subventions	6,6
Total Capitaux propres	12,4
Provisions pour risques et charges	-0,3
Emprunts et ICNE	2,3
Banques créditrices	0,0
Autres dettes	-3,0
Total dettes	-0,7
Comptes de régularisations	-2,7
Total Passif	8,8

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2023, le capital social, entièrement libéré représentent 407 800 actions de 15,00 € chacune.

Note 2. Subventions

Subventions nettes :

En M€	2023	2022
Subventions Etat et collectivités	48,7	42,6
Subventions 1%	8,9	8,0
Subventions autres	6,4	6,7
Total	63,9	57,3

Variation des subventions :

En M€	Montant 31.12.22	Mouvements 2023	Montant 31.12.23
Subventions brutes	86,7	8,2	94,9
Reprise de subventions	29,4	1,6	31,0
Subventions nettes	57,3	6,6	63,9

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en M€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.22	297,0	-	-
Augmentations de capital en numéraire	0,0	0,0	-
Réserve légale	0,0	0,0	-
Prime de fusion	0,0	0,0	-
Distribution de dividendes sur résultat 2022	-0,2	-0,2	-
Autres réserves (dont réserve pour plus values sur cessions nettes)	12,4	12,4	-
Résultat 2022	-12,4	-12,4	-
Résultat 2023	6,0	6,0	-
Variation des subventions nettes	6,6	6,6	-
Capitaux propres au 31.12.23	309,4	12,4	-

Le résultat de l'exercice 2022 a été affecté comme suit :

en M€	Résultat net et report à nouveau 2022
Réserve légale	-
Réserves réglementaires et générales	12,4
Report à nouveau	-
Dividendes	0,2
Résultat net	12,6

Annexe 10 fiches 4.2.1 et 4.2.2

Note 4. Provisions pour risques et charges

Evolution des provisions

Ces provisions ont évolué ainsi en 2023 :

en M€	Montant 31.12.22	Dotations de l'exercice 2023	Reprises de l'exercice 2023	Montant 31.12.23
Gros Entretien	1	0	1	1
Provision pour gros entretien	1	0	1	1
Provision retraite	1	0	0	1
Medaille du travail	0	0	0	0
Indemnité précarité	0	0	0	0
Contentieux personnel	0	0	0	0
Risque gestion locative	0	0	0	0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0	0	0	0
Provision pour risques et autres charges	1	0	0	1
Total	2	1	1	2

Provision gros entretien

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

en M€	2023	2022
Provision au titre de 2023	0,5	0,2
Provision au titre de 2024	0,2	0,5
Provision au titre de 2025	0,0	0,3
	0,0	
Provision gros entretien totale	0,7	1,0

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent désormais aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes par application d'un seuil de 20 K€ au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier. Le montant de la provision pour gros entretien est de 0,7 M€ en 2023, contre 1,0 M€ en 2022.

Provisions pour risques, litiges et pénalités

Les provisions concernent l'entretien des logements en usufruit pour 39 K€.

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

Les provisions sont calculées sur la base du taux en fin d'exercice des obligations

liquides de haute qualité indiquées dans la partie relative aux méthodes comptables. Comme indiqué supra, les taux de rotation, le calcul des taux d'augmentation et les pourcentages de charges sur salaires sont réappréciés à chaque exercice.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10 ans du 31 octobre 2023) : 3.17%

Taux de charges sociales : 61% pour les administratifs et 59% pour les gardiens

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années

Table de mortalité : Insee 2019-2021

Le montant de la provision retraite est de 882 K€ fin 2023.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les capitaux dus se répartissent ainsi par prêteur au 31 décembre :

en M€	2023	2022
Participation à l'effort de construction	29,3	28,1
Banque des Territoires	425,4	398,0
CFF	11,2	12,0
Autres banques	34,2	62,8
Emprunts et dettes divers	2,2	2,7
Total	502,4	503,5

Par nature :

Total	Locatif	Accession	Autre (adm)
502,4	487,3	10,5	4,6

Et par type de taux :

en M€	2023	%
Fixe	88,8	18%
Révisable - indices Livret A ou LEP	413,5	82%
Révisable - indice inflation	0,0	0%
Révisable - autres indices	0,0	0%
Sous-total révisable	413,5	82%
Structuré	0,0	0%
Total	502,4	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en M€	2023	2022
Intérêts courus non échus hors IC	7,1	3,7
Intérêts compensateurs	-	-
Total Intérêts courus non échus	7,1	3,7

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en M€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	4,4	4,4
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	5,4	8,4
Personnel	1,3	1,2
Sécurité sociale et org. sociaux	1,0	0,9
Etat et collectivités publiques	0,6	0,6
Sous-total dettes fiscales et sociales	2,9	2,7
Créditeurs divers	2,0	2,3
Total Autres dettes	14,8	17,7

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

en M€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	502,4	13,4	56,7	432,3
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	7,1	7,1	-	-
Concours bancaires courants	0,0	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	5,0	-	-	5,0
Redevances location - accession	0,1	0,1	-	-
Autres dettes	14,8	14,8	-	-
Total	529,3	35,4	56,7	437,3

Annexe 11 fiche 4.6.1

Note 9. Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

en M€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	3,3	3,6
Fournisseurs et entrepreneurs	0,0	1,6
Personnel	0,0	0,8
Organismes sociaux	0,1	0,4
Etat, collectivités locales	20,3	0,1
Total	23,7	6,5

Note 10. Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement à la subvention pour démolition de Roubaix pour 5 489 K€.

en M€	2023	2022
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	5,5	6,8
Produits des ventes des lots en cours	2,5	3,9
Total	8,0	10,7

5 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En M€	2023	2022
Logements	57,1	54,2
RLS	- 3,0	- 3,2
Logements PSLA	0,5	0,7
Garages, parkings et autres	2,7	2,6
Commerces	0,4	0,4
Foyers	1,0	1,2
Supplément de loyer	0,3	0,2
Total	59,0	56,0

L'augmentation générale au 1er janvier 2023 sur les locataires en place a été de 3.5% sauf pour les logements en étiquette F & G.

Note 2. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent les charges consommables, l'entretien ménager, la part refacturée des dépenses de remise en état suite aux mutations, des frais de poursuite, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles.

La perte constatée dans les comptes 2023 suite aux régularisations effectuées en 2023 au titre des périodes de régularisation 2022 et antérieures s'élève à 252 K€.

La provision « perte sur régularisations de charges » pour la période de 2023 est estimée à 415 K€ contre 417 K€ en 2022. Ce montant représente l'estimation fin 2023 des charges sur les logements vacants et sur les logements improductifs de revenus, principalement les logements de fonction des gardiens.

Note 3. Prestations de service et activités annexes

En M€	2023	2022
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	0,2	0,2
Pool	0,5	0,6
Refacturation copropriété	-	-
Autres produits	-	-
Total	0,6	0,7

Ce poste est constitué des locations diverses d'emplacements publicitaires et d'antennes de téléphonie pour 0.2 M€.

Les autres produits sont constitués des prestations de gestion facturées à Notre Foyer, Giale, Habitat privilège, Clésence et ONV.

Note 4. Autres produits et transferts de charges

en M€	2023	2022
Produits gestion courants	0,0	0,0
Produits quittancés	0,0	0,0
Transferts frais de ventes	0,0	0,1
Interêts immobilisables	0,0	0,0
Frais de maîtrise d'ouvrage	1,6	1,6
Transfert élém de stocks en Immos	0,0	0,0
Subventions d'exploitation	0,1	0,2
Subventions fonctionnement	0,0	0,0
Frais d'actes de contentieux récupérables	0,2	0,2
Modulation HLM (ex mutualisation)	0,0	0,0
Cession de CEE	0,0	0,6
Divers	0,0	0,6
Total	1,9	3,4

Annexe 12 fiche 4.10.2

Note 5. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En M€	2023	2022
Fourn.électricité NR	0,0	0,1
Fourniture d'eau NR	0,0	0,0
Fourniture de gaz NR	0,0	0,0
Fournit.chaleur NR	0,0	0,0
Fournit.const NR	0,0	0,0
Ach.carbur.lubrifi.NR	0,0	0,0
Entret.petit équi.NR	0,0	0,1
Aut.mat.fournit.NR	0,1	0,1
Fournit.administrat.	0,0	0,0
Achats de fournitures et produits récupérables	2,9	3,5
Total	3,1	3,7

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En M€	2023	2022
Hygiène et sécurité	0,2	0,3
Espaces verts	0,0	0,0
Chauffage	0,1	0,0
Nettoyage	0,1	0,2
Gestion d'immeubles	0,0	0,0
Entretien réparations	2,1	1,8
Entretien divers	0,1	0,2
Sous Total part NR	2,6	2,4
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	6,8	6,8
Total	9,4	9,2

Note 7. Gros entretien

Ces charges se décomposent comme suit :

En M€	2023	2022
Travaux de gros entretien	2,0	2,3
Etats des lieux	2,9	2,4
Garanties totales	0,6	0,6
Total	5,6	5,3

Note 8. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit

en M€	2023	2022
Baux emphytéotiques	0,0	0,0
Prime d'assurance	0,7	0,6
Personnel intérimaire	0,0	0,0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1,2	1,0
Publicité et communication	0,2	0,2
Frais de mission et déplacements	0,2	0,2
Redevance	1,5	1,6
Locations mobilières	0,0	0,0
Frais postaux	0,1	0,2
Cotisations CGLLS	0,7	1,8
Cotisations diverses	0,2	0,2
Divers	0,0	0,7
Total	4,9	6,5
Refacturation frais de déménagement	0,0	0,0
Total	0,0	0,0
Net	4,9	6,5

Note 9. Frais de personnel :

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement et l'abondement des salariés provisionnée à hauteur de 0,5 M€.

Ils se décomposent comme suit :

En M€	2023	2022
Frais de personnel comptables	0,8	0,8
Récupération sur locataires	7,6	7,4
Frais de personnel NR comptables	8,4	8,2

Note 10. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En M€	2023	2022
Taxes foncières	5,0	4,6
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	0,4	0,5
Versement transport	0,1	0,1
Part.formation prof. cont	0,1	0,1
Part.emp.effort const.	0,0	0,0
S. total sur salaires	0,7	0,8
Aut.impôts locaux NR	0,0	0,0
TVTS	0,0	0,0
Aut.imp.tax.autr.org	0,0	0,0
S. total autres taxes	0,0	0,0
Total Taxes NR	5,7	5,4
Taxes récupérables :	2,1	1,8
Total	7,8	7,3

61% du patrimoine est assujetti à la taxe foncière fin 2023. Les taxes foncières augmentent de 6.8% à périmètre constant. La taxe moyenne au logement assujetti s'élève à 708 euros en 2023.

Note 11. Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation

Les mouvements se présentent ainsi :

En M€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	0,7	0,6
Autres	0,2	0,2
Gros entretien	0,3	0,6
S/total	1,2	1,5

Note 12. Autres charges et produits de gestion courante

Les autres produits de gestion courantes ne sont pas significatifs.

Note 13. Intérêts des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en M€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	11,73	5,86
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0,23	0,25
Intérêts sur autres opérations	0,66	0,31
Total	12,62	6,42

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

Note 14. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En M€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif	1,6	5,0
Perte sur remplacement ou démolition	-0,1	-0,2
Amortissement exceptionnel	-0,3	-0,5
Dépréciations nettes	0,0	0,0
Reprises de subventions	2,0	2,0
Éléments exceptionnels	0,9	0,3
Total résultat exceptionnel	4,1	6,5

Impact sur sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement les ventes aux locataires de 19 logements contre 56 logements en 2022 (dont 16 logements à l'ONV) représentant une plus-value comptable nette totale de 1.6 M€.

Marge sur cession d'actifs

En M€	2023	2022
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	3,7	6,9
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-2,3	-2,0
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	1,4	4,9
Cessions d'actifs - autres	3,5	1,9
Valeur nette des actifs cédés - autres	-3,5	-1,8
Subventions reprises sur ventes	0,1	0,0
Marges sur cessions d'actifs - autres	0,2	0,1
Marges sur cessions d'actifs	1,6	5,0

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants	-0,1	-0,2
VNC des immobilisations démolies	0,0	0,0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-0,1	-0,2

Dotations nettes aux amortissements exceptionnelles

Une dotation de 324 K€ a été comptabilisé sur 2023 concernant le programme de Roubaix prévu en démolition en 2025.

Autres charges et produits exceptionnels

En M€	2023	2022
Rentrée sur créances irrécouvrables	0,0	0,0
Divers produits exceptionnels	0,2	0,2
Dépenses et pénalités	0,0	0,0
Dégrèvements d'impôts	0,8	0,5
Remboursements suite sinistres	0,6	0,5
Subv. pour démolitions	0,1	0,2
Produits exceptionnels	1,8	1,3
Dépenses sinistres	0,5	0,6
Charges sur ventes d'actifs	0,0	0,1
Frais de démolition	0,2	0,2
Abandons de projets	0,0	0,0
Diverses autres charges exceptionnelles exploitation	0,1	0,2
Charges exceptionnelles	0,8	1,1
Total Autres charges et produits exceptionnels	0,9	0,3

Annexe 13 et 14 fiche 4.13.1

Note 15. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente en 2023 4.17% de l'ensemble des produits.

Le patrimoine taxable est de 286 logements fin 2023 contre 291 en 2022.

L'amortissement de l'écart de réévaluation lors de l'entrée en fiscalité constitue une charge extracomptable déductible fiscalement conduit à un déficit fiscal de 0,18 M€ en 2023. Compte tenu de l'imputation du montant de déficit reportable, la société n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2023. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 3,73 M€.

6 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif de fin d'année (CDI + CDD) est de 156 en équivalents temps plein en 2023 (142 en 2022).

L'effectif de fin d'année est également rappelé dans le tableau suivant :

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2023	2022
Cadres	27	27
Employés, agents de maîtrise	93	77
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	36	38
Total	156	142

Annexe 15 fiche 4.9.3

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2023 :

En M€	2023	2022
Engagements reçus	0,0	0,0
Avals, cautions, garanties reçues	0,0	0,0
Emprunts locatifs signés	52,7	66,2
Ventes, contrats préliminaires	3,2	4,7
Total	55,9	71,0
Engagements donnés	0,0	
Avals, cautions, garanties données	0,7	0,7
Compromis de vente	5,9	10,6
Reste à payer sur marchés	51,0	48,9
Total	57,5	60,1

19 logements ont été cédés aux locataires en 2023. Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F NOTRE LOGIS, sur une durée de 10 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Annexe 16 fiche 4.1

Note 4. Dettes garanties par des suretés réelles

Les montants (en K€) des capitaux restants dus des emprunts garantis par des hypothèques (prises sur les actifs immobilisés) auprès de la CGLLS sont :

- Montant garanti par des hypothèques 10912 K€
- Montant garanti par des promesses d'affectation hypothécaire : néant
- Montant garanti par la CGLLS avec contre garantie hypothécaire : néant

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Proposition d'affectation du résultat

		Dont activité en provenance du SIEG	Dont activités ne relevant pas du SIEG
Affectation du résultat			
Résultat 2023	6 040 724,74	5 744 729,23	295 995,51
Report à nouveau 2023	0,00	0,00	
Affectation à proposer	6 040 724,74	5 744 729,23	295 995,51
Réserve sur cessions immobilières	1 412 446,91	1 058 750,07	353 696,84
Option 4,5% de distribution	275 265,00	275 265,00	0,00
Réserve légale (10% du capital)	0,00	0,00	0,00
Réserve de prévoyance	4 353 012,83	4 410 714,16	-57 701,33
Report à nouveau			

Note 8. Autofinancement

en M€	2021	2022	2023	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	30,03	27,48	25,06	
Variation intérêts compensateurs	0,00	0,00	0,00	
Remboursement d'emprunts locatifs	-17,48	-16,81	-15,72	
Autofinancement net HLM ELARGI	12,55	10,67	9,34	
Total des produits financiers (comptes 76)	0,20	0,23	1,08	
Total des produits d'activité (comptes 70)	76,99	93,40	83,20	
Charges récupérées (comptes 703)	-10,92	-12,57	-12,68	
Dénominateur du ratio d'autofinancement	66,28	81,06	71,60	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	18,9%	13,2%	13,0%	15,0%

En milliers d'euros	2023	2022
RESULTAT COMPTABLE	6 041	12 573
Reprises sur provisions pour gros entretien	-606	-332
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	-634	-835
Autres reprises d'exploitation	-242	-455
Reprise sur provisions financières	0	0
Reprise sur provisions exceptionnelles	0	0
Total des reprises sur charges calculées	(1 482)	(1 622)
Dotations aux amortissements	22 393	21 861
Dotations aux provisions sur créances irrécouvrables	716	630
Dotation à la provision grosses réparations	320	315
Autres dotations aux provisions	204	11
Dotations aux provisions et amortissements financiers	0	0
Dotations aux provisions et amortissements exceptionnels	324	489
Total des charges calculées	23 957	23 306
Produits des cessions d'éléments d'actif	-7 204	-8 742
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	5 887	3 964
Résultat sur cessions d'éléments d'actif	(1 317)	(4 778)
variation intérêts compensateurs, intérêts différés	0	0
Subventions d'investissement virées au résultat	-2 138	-2 001
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	25 061	27 478
Amortissements des emprunts long terme	(15 720)	(16 808)
AUTOFINANCEMENT NET	9 341	10 670

Note 10. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F, qui détient 66,05% du capital.

Notre société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Annexe 17 fiche 4.2.4

Note 9. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	36 472 121,77	69 672 827,75	66 075 780,02	80 828 944,93	70 518 235,73
Résultat avant charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	16 819 172,56	33 776 389,41	34 592 361,25	34 257 042,37	28 515 687,81
Résultat après charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	3 900 234,04	13 024 802,41	12 392 518,97	12 572 827,99	6 040 724,74
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	83	143	144	142	149
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 275 616,10	5 638 493,00	6 105 944,21	5 942 407,57	6 024 976,63
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 431 426,62	2 396 195,17	2 468 276,91	2 213 730,84	2 416 259,98

Annexe 18 fiche 4.2.3

Sommaire

- ♦ Bilan actif avant affectation de résultat au 31 décembre 2023
- ♦ Bilan passif avant affectation de résultat au 31 décembre 2023
- ♦ Compte de résultat produits 2023
- ♦ Compte de résultat charges 2023
- ♦ Annexes 1 à 18

Bilan actif avant affectation du résultat au 31 décembre 2023

En milliers d'euros

ACTIF	Exercice 2023			Exercice 2022
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	NET
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				868 621,58
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	4 140 793,06	672 323,73	3 468 469,33	868 621,58
Autres (1)	996 998,36	996 998,36	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				650 028 771,92
Terrains nus	24 927 731,79	651 126,90	24 276 604,89	28 607 452,86
Terrains aménagés, loués, bâtis	120 677 909,24	0,00	120 677 909,24	108 859 897,70
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	781 387 561,86	311 964 256,48	469 423 305,38	447 854 437,76
Constructions locatives sur sol d'autrui	71 456 303,97	33 297 614,00	38 158 689,97	40 440 540,55
Bâtiments et installations administratifs	8 752 645,37	2 606 250,23	6 146 395,14	6 727 270,35
Autres ensembles immobiliers	25 641 389,59	10 365 322,81	15 276 066,78	17 427 090,67
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	903 676,15	820 999,12	82 677,03	112 082,03
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				108 624 004,14
Terrains	30 526 986,13	0,00	30 526 986,13	32 364 800,50
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	75 598 563,79	0,00	75 598 563,79	76 259 203,64
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 039 299,42
Participations - Apports, avances	500 924,52	0,00	500 924,52	500 924,52
Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06	836,06
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	636 183,91	0,00	636 183,91	537 538,84
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIF IMMOBILISE (I)	1 146 148 503,80	361 374 891,63	784 773 612,17	760 560 697,06
STOCKS ET EN-COURS				22 784 280,65
Terrains à aménager	1 380 201,65	1 229 758,27	150 443,38	150 443,38
Immeubles en cours	7 103 638,70	0,00	7 103 638,70	13 639 372,97
Immeubles achevés :			0,00	

Disponible à la vente	706 799,91	0,00	706 799,91	248 060,76
Temporairement loués	4 778 762,88	0,00	4 778 762,88	8 658 045,52
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	79 224,20	0,00	79 224,20	88 358,02
Fournisseurs débiteurs	1 506 458,38	0,00	1 506 458,38	1 404 574,28
CREANCES D'EXPLOITATION				26 981 398,66
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00	
Locataires et organismes payeurs d'A.P. L	7 027 447,41	0,00	7 027 447,41	5 685 522,97
Créances sur acquéreurs	21 611,00	0,00	21 611,00	714 176,84
Clients - autres activités	0,00	436 689,11	(436 689,11)	0,00
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	29 637,25	0,00	29 637,25	29 637,25
Clients douteux ou litigieux	3 465 936,64	3 465 936,64	0,00	0,00
Produits non encore facturés	3 257 073,60	0,00	3 257 073,60	2 333 372,18
Autres	2 414 123,52	0,00	2 414 123,52	2 941 451,24
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	20 319 892,57	0,00	20 319 892,57	15 277 238,18
CREANCES DIVERSES (3)				8 462 531,05
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	603 757,09	0,00	603 757,09	607 327,09
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	214 180,00	0,00	214 180,00	0,00
Débiteurs divers	383 703,97	0,00	383 703,97	4 230 231,09
Opérations pour le compte de tiers	1 493 553,56	0,00	1 493 553,56	3 624 972,87
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs Mobilières de placement	4 087 000,00	0,00	4 087 000,00	5 249 178,08
DISPONIBILITES				14 243 559,13
Valeur à l'encaissement	0,00		0,00	0,00
Comptes au trésor	0,00		0,00	0,00
Comptes de placement court terme	1 374 755,73		1 374 755,73	6 152 008,92
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00	0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	8 563 035,42		8 563 035,42	8 091 550,21
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00	0,00
Charges constatées d'avance	15 938,04		15 938,04	30 185,24
ACTIF CIRCULANT (II)	68 826 731,52	5 132 384,02	63 694 347,50	79 155 707,09
TOTAL GENERAL	1 214 975 235,32	366 507 275,65	848 467 959,67	839 716 404,15
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an				
(3) Dont à plus d'un an				

En milliers d'euros

Page 25 / 48

Provision spéciale de réévaluation		0,00		0,00
Titres participatifs		0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES	(I)	309 434 187,20	309 434 187,20	296 984 840,71
PROVISIONS			1 708 108,02	2 032 502,16
Provisions pour risques		0,00		0,00
Provisions pour gros entretien		729 333,00		1 015 400,00
Autres provisions pour charges		978 775,02		1 017 102,16
PROVISIONS	(II)	1 708 108,02	1 708 108,02	2 032 502,16
DETTES FINANCIERES (1)			514 554 466,02	512 280 090,85
Participation des employeurs à l'effort de construction		29 273 085,51		28 055 996,10
Emprunts obligataires		0,00		0,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			470 875 378,04	
Caisse des Dépôts et Consignations		425 425 428,26		397 972 565,88
C.G.L.L.S		0,00		0,00
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		0,01		0,01
Autres établissements de crédit		45 449 949,77		74 711 735,28
Dépôts et cautionnements reçus :			5 093 826,15	
Dépôts de garantie des locataires		4 955 749,17		4 770 138,16
Redevances (location-accession)		138 076,98		385 198,67
Autres dépôts		0,00		0,00
Emprunts et dettes financières diverses :			9 312 176,32	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		0,00		0,00
Emprunts participatifs		0,00		0,00
Avances d'organismes HLM		0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées		2 211 270,39		2 731 631,83
Dettes rattachées à des participations		0,00		0,00
Concours bancaires courants		25,00		0,00
Intérêts courus		7 100 880,93		3 652 824,92
Intérêts compensateurs		0,00		0,00
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			0,00	0,00
Droits des locataires attributaires		0,00		0,00
Autres droits		0,00		0,00
Clients créditeurs			4 440 113,67	4 353 218,56
Locataires - Excédents d'acomptes		3 634 834,49		3 608 904,07
Autres		805 279,18		744 314,49

DETTES D'EXPLOITATION		5 747 303,24	5 879 215,33
Fournisseurs	2 825 553,93		3 083 666,60
Fournisseurs de stocks immobiliers	39 004,54		114 226,81
Dettes fiscales, sociales et autres	2 882 744,77		2 681 321,92
DETTES DIVERSES		4 574 542,49	7 514 385,50
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	2 570 679,77		5 175 544,29
versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
Autres dettes :			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	1 481,45		47 824,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Opérations d'aménagements	0,00		0,00
Autres	2 002 381,27		2 291 017,21
Produits constatés d'avance		8 009 239,03	10 672 151,04
Au titre de l'exploitation et autres	5 535 128,70		6 821 127,91
Produits des ventes sur lots en cours	2 474 110,33		3 851 023,13
TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	537 325 664,45	537 325 664,45	540 699 061,28
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	848 467 959,67	848 467 959,67	839 716 404,15
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.			
(1) Dont à moins d'un an.			

Compte de résultat produits 2023

PRODUITS	Exercice 2023		Exercice 2022
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		76 623 595,65	86 144 684,90
Produits des activités		83 202 178,42	93 402 985,46
Ventes de terrains lotis	0,00		5 916 286,83
Ventes d'immeubles bâtis	5 748 046,68		15 291 712,69
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	4 366 163,03		2 644 294,11
Ventes d'autres immeubles	816 437,49		212 500,00
Récupération des charges locatives	12 683 882,69		12 574 040,53
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	2 068 542,76		2 069 434,01
Loyers des logements conventionnés	51 722 649,44		48 699 798,26
Suppléments de loyers	329 401,90		166 415,65
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 026 850,78		1 189 463,08
Logements en location - accession et accession invendus	461 582,55		737 403,05
Autres	3 342 613,97		3 182 280,43
Prestations de services :			
Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00
Sociétés sous égide	0,00		0,00
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00
Syndic de copropriété	0,00		0,00
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00
Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
Gestion des prêts	0,00		0,00
Autres prestations de services	0,00		0,00
Produits des activités annexes :	0,00		
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	485 734,05		564 999,95
Autres	150 273,08		154 356,87
Production stockée (ou déstockage)		(9 956 277,76)	(11 647 424,28)
Immeubles en cours	(6 535 734,27)		(3 009 086,55)
Immeubles achevés	(3 420 543,49)		(8 638 337,73)
Production immobilisée		1 625 312,92	1 583 947,82
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
Autres productions immobilisées	1 625 312,92		1 583 947,82
Subventions d'exploitation		56 695,86	208 592,38
Primes à la construction	0,00		0,00
Subventions d'exploitation diverses	56 695,86		208 592,38
Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 482 405,81	1 620 801,01
Provisions pour gros entretien	605 734,00		331 600,00

Dépréciations de créances	634 294,65		834 275,38
Autres reprises	242 377,16		454 925,63
Transferts de charges d'exploitation	189 804,64	189 804,64	283 356,75
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00		0,00
Autres produits	23 475,76	23 475,76	692 425,76
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS		1 078 647,41	327 655,21
De participations (2)		0,00	0,00
Revenus des actions	0,00		0,00
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00		0,00
D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
Prêts accession	0,00		0,00
Autres	0,00		0,00
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	843 420,51	843 420,51	306 864,63
Autres (2)	235 226,90	235 226,90	20 790,58
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		11 130 840,74	12 080 152,67
Sur opérations de gestion	940 814,81	940 814,81	651 521,84
Sur opérations en capital		10 190 025,93	11 428 630,83
Produits des cessions d'éléments d'actif	7 203 662,42		8 741 783,00
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 137 407,03		2 001 154,96
Autres	848 956,48		685 692,87
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES PRODUITS	88 833 083,80	88 833 083,80	98 552 492,78
		0,00	0,00
dont relevant du SIEG		0,00	
dont ne relevant pas du SIEG		0,00	
TOTAL GENERAL		88 833 083,80	98 552 492,78
(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

Compte de résultat charges 2023

CHARGES	Exercice 2023			Exercice 2022
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			63 112 175,90	73 931 991,91
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			22 809 590,73	34 633 142,95
Achats stockés :				
Terrains		0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	29,95	29,95	8 094,88
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
Variation des stocks :				
Terrains		0,00	0,00	5 006 702,73
Approvisionnements	0,00	(3 064 006,57)	(3 064 006,57)	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		2 818 083,14	2 818 083,14	5 001 192,30
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Achats non stockés de matières et fournitures	2 919 349,58	219 085,43	3 138 435,01	3 698 512,72
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 387 565,02	456 510,48	6 844 075,50	7 030 922,18
Locations		26 636,29	26 636,29	33 883,75
Charges locatives et de copropriétés		(76 370,04)	(76 370,04)	573 451,41
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	385 406,46	2 073 924,16	2 459 330,62	2 001 043,30
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	316 910,60	5 272 867,07	5 589 777,67	5 272 564,48
Maintenance	0,00	103 150,49	103 150,49	150 850,22
Autres travaux d'entretien	0,00	0,00	0,00	176,00
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	38 238,73	38 238,73	38 786,82
Primes d'assurances		737 520,16	737 520,16	575 432,02
Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00	0,00
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 229 660,51	1 229 660,51	1 018 759,51
Publicité, publications, relations publiques		165 190,63	165 190,63	151 829,00
Déplacements, missions et réceptions		191 512,45	191 512,45	229 309,09
Cotisations et prélèvements CGLLS		706 938,00	706 938,00	1 772 495,00
Redevances		1 451 924,31	1 451 924,31	1 633 622,20
Autres	3 425,45	446 038,43	449 463,88	435 515,34

Impôts, taxes et versements assimilés			7 786 118,10	7 257 513,78
Sur rémunérations	0,00	674 097,88	674 097,88	805 446,10
Taxes foncières	21 235,19	4 988 541,81	5 009 777,00	4 628 659,67
Autres	2 069 149,62	33 093,60	2 102 243,22	1 823 408,01
Charges de personnel			8 441 236,61	8 156 138,41
Salaires et traitements	570 484,46	5 454 492,17	6 024 976,63	5 942 407,57
Charges sociales	262 277,24	2 153 982,74	2 416 259,98	2 213 730,84
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			23 633 001,34	22 816 419,49
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		21 926 117,77	21 926 117,77	21 411 856,04
Autres immobilisations		467 308,09	467 308,09	448 994,12
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des créances		715 858,46	715 858,46	629 424,07
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		319 667,00	319 667,00	314 868,00
Autres provisions		204 050,02	204 050,02	11 277,26
Autres charges			442 229,12	1 068 777,28
Pertes sur créances irrécouvrables		426 870,71	426 870,71	1 050 595,27
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	15 358,41	15 358,41	18 182,01
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			12 620 666,16	6 517 517,84
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		11 727 527,81	11 727 527,81	5 864 844,88
Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		225 255,42	225 255,42	240 555,84
Gestion de prêts Accession		7 865,64	7 865,64	9 095,35
Intérêts sur autres opérations		660 017,29	660 017,29	305 726,18
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
Autres charges financières		0,00	0,00	97 295,59
CHARGES EXCEPTIONNELLES			7 059 517,00	5 530 155,04
Sur opérations de gestion		67 159,83	67 159,83	186 072,82
Sur opérations en capital :			6 667 989,63	4 855 486,32
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		5 886 574,41	5 886 574,41	3 963 852,31

Autres		781 415,22	781 415,22	891 634,01
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			324 367,54	488 595,90
Dotations aux amortissements et dépréciations		324 367,54	324 367,54	488 595,90
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00	0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES	12 935 803,62	69 856 555,44	82 792 359,06	85 979 664,79
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			6 040 724,74	12 572 827,99
dont relevant du SIEG			5 744 729,23	10 601 657,88
dont ne relevant pas du SIEG			295 995,51	1 971 170,11
TOTAL GENERAL			88 833 083,80	98 552 492,78
(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

.....

Annexe 1 – Production immobilisée – 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
		1 625 312,92			1 625 312,92
	TOTAL	1 625 312,92	0,00	0,00	1 625 312,92

Annexe 2 – Ventilation des frais d'acquisition

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			0,00

Annexe 3 – Filiales et participation

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
SCI BOUSBECQUE CENTRE		2 000,00		51,00%	1 020,00	1 020,00					
SCI WERVICQ MONTAGNE		2 000,00		51,00%	1 020,00	1 020,00					
SCI CASTELNAU		2 000,00		51,00%	1 020,00	1 020,00	609 311,65				
SCI COMINES STE MARGUERITE		1 000,00		51,00%	510,00	510,00					
- Participations (8)											
SCLA NOTRE FOYER		1 005 216,00	7 473 363,52	49,70%	497 328,00	497 328,00			286 205,89		
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus					26,52	26,52					
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					500 924,52	500 924,52	609 311,65	0,00		0,00	0,00

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

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

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

(5) 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.

Annexe 4 – Mouvements des postes de l'actif immobilisé

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	1 393 897,42	800,00	2 746 095,64	0,00	0,00	4 140 793,06
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	996 998,36	0,00	0,00	0,00	0,00	996 998,36
Total I	2 390 895,78	800,00	2 746 095,64	0,00	0,00	5 137 791,42
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	29 258 579,76	0,00	125 572,00	1 293 800,05	3 162 619,92	24 927 731,79
Terrains aménagés, loués, bâtis	108 859 897,70	0,60	12 073 245,23	0,00	255 234,29	120 677 909,24
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	138 118 477,46	0,60	12 198 817,23	1 293 800,05	3 417 854,21	145 605 641,03
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	1 799 890,22	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	758 870 880,37	0,00	41 377 398,94	0,00	1 682 710,53	798 565 568,78
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	83 407 624,45	0,00	175 801,11	0,00	3 663 738,92	79 919 686,64
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	9 074 145,37	0,00	0,00	0,00	321 500,00	8 752 645,37
Total III [A+B+C]	851 352 650,19	0,00	41 553 200,05	0,00	5 667 949,45	887 237 900,79
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	40 950,28	0,00	0,00	0,00	40 950,28
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	165 632,33	0,00	0,00	0,00	8 965,50	156 666,83
Matériel de bureau et matériel informatique	457 485,25	0,00	0,00	0,00	0,00	457 485,25
Mobilier	236 595,19	11 978,60	0,00	0,00	0,00	248 573,79
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	859 712,77	11 978,60	0,00	0,00	8 965,50	862 725,87
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	32 364 800,50	5 763 587,64	5 596 830,91	13 198 232,92	0,00	30 526 986,13
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	59 965 633,90	34 985 345,30	1 772 528,93	44 511 543,00	0,00	52 211 965,13
- Additions et remplacements de composants (1)	16 293 569,74	8 892 919,14	0,00	1 799 890,22	0,00	23 386 598,66
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII	108 624 004,14	49 641 852,08	7 369 359,84	59 509 666,14	0,00	106 125 549,92
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 098 995 794,84	49 653 831,28	61 121 377,12	60 803 466,19	9 094 769,16	1 139 872 767,89
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	500 924,52	0,00	0,00	0,00	0,00	500 924,52
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06	0,00	0,00	0,00	0,00	836,06
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 S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	537 538,84	123 214,52	0,00	0,00	24 569,45	636 183,91
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	1 039 299,42	123 214,52	0,00	0,00	24 569,45	1 137 944,49
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	1 102 425 990,04	49 777 845,80	63 867 472,76	60 803 466,19	9 119 338,61	1 146 148 503,80

(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 acquis

(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.

Annexe 5 – Situation et Mouvements de l'exercice

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	525 275,84	147 047,89	0,00	0,00	672 323,73
Autres postes d'immobilisations incorporelles	996 998,36	0,00	0,00	0,00	996 998,36
TOTAL I	1 522 274,20	147 047,89	0,00	0,00	1 669 322,09
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	300 053 219,02	19 244 692,33	324 367,54	1 131 194,80	318 491 084,09
Constructions locatives sur sol d'autrui	36 394 146,82	2 681 425,44	0,00	2 048 533,06	37 027 039,20
Bâtiments et installations administratifs	2 346 875,02	278 876,60	0,00	19 501,39	2 606 250,23
TOTAL III	338 794 240,86	22 204 994,37	324 367,54	3 199 229,25	358 124 373,52
Install. techniques. - Matériel - Outillage					
TOTAL IV	40 950,28	0,00	0,00	0,00	40 950,28
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	137 612,43	15 863,43	0,00	8 965,50	144 510,36
Matériel de bureau et matériel informatique	455 998,16	1 114,59	0,00	0,00	457 112,75
Mobilier	154 020,15	24 405,58	0,00	0,00	178 425,73
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	747 630,74	41 383,60	0,00	8 965,50	780 048,84
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	341 105 096,08	22 393 425,86	324 367,54	3 208 194,75	360 614 694,73

(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.

Annexe 6 – Ventilation des diminutions de l'exercice

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	605 594,20	525 600,60	0,00	1 131 194,80
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	2 048 533,06	0,00	0,00	2 048 533,06
Bâtiments et installations administratifs	0,00	19 501,39	0,00	0,00	19 501,39
Total III	0,00	2 673 628,65	525 600,60	0,00	3 199 229,25
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	8 965,50	0,00	8 965,50
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	8 965,50	0,00	8 965,50
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	2 673 628,65	534 566,10	0,00	3 208 194,75

(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.

Annexe 7 – Incorporation frais financiers et coûts internes au coût de production des stocks

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				315 761,22	315 761,22
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	315 761,22	315 761,22

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

Annexe 8 – Etat des créances

LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
EN ACTIF IMMOBILISE			
Créances rattachées à des participations	836,06		836,06
Prêts principaux accession	0,00		0,00
Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
Autres prêts	0,00		0,00
Autres immobilisations financières	636 183,91		636 183,91
TOTAL I	637 019,97	0,00	637 019,97
EN ACTIF CIRCULANT			
Fournisseurs débiteurs	1 506 458,38	1 506 458,38	0,00
Locataires et organismes payeurs d'APL	7 027 447,41	7 027 447,41	0,00
Clients douteux ou litigieux	3 465 936,64	3 465 936,64	0,00
Créances sur acquéreurs	21 611,00	21 611,00	0,00
Autres créances clients	3 286 710,85	3 286 710,85	0,00
Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	56 454,36	56 454,36	0,00
Etat et collectivités publiques :	22 677 561,73	15 306 561,73	7 371 000,00
Opérations particulières	0,00		0,00
Autres (1)	22 677 561,73	15 306 561,73	7 371 000,00
Groupe et associés et opération de coopération	817 937,09	214 180,00	603 757,09
Groupe	214 180,00	214 180,00	0,00
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	603 757,09		603 757,09
Associés - comptes courants	0,00		0,00
Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
Débiteurs divers :	1 877 257,53	1 877 257,53	0,00
Opérations pour le compte de tiers	1 493 553,56	1 493 553,56	0,00
Autres créances (1)	383 703,97	383 703,97	0,00
TOTAL II	40 737 374,99	32 762 617,90	7 974 757,09
Charges constatées d'avances	15 938,04	15 938,04	0,00
Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
TOTAL III	15 938,04	15 938,04	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)	41 390 333,00	32 778 555,94	8 611 777,06

Dont	
subventions d'investissement à recevoir	15 481 271,72
subventions d'exploitation à recevoir	4 838 620,85
TVA	2 357 669,16

Annexe 9 – Tableau des provisions

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
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	696 997,00	185 543,00	0,00	(3) 882 540,00
Pour gros entretien	1 015 400,00	319 667,00	605 734,00	729 333,00
Pour charges sur opérations immobilières	231 099,90	0,00	231 099,90	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	89 005,26	18 507,02	11 277,26	(3) 96 235,02
TOTAL II	2 032 502,16	523 717,02	(2) 848 111,16	1 708 108,02
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	760 196,90	0,00	0,00	760 196,90
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	760 196,90	0,00	0,00	760 196,90
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	1 229 758,27	0,00	0,00	1 229 758,27
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	1 229 758,27	0,00	0,00	1 229 758,27
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	3 821 061,94	715 858,46	634 294,65	3 902 625,75
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	3 821 061,94	715 858,46	634 294,65	3 902 625,75
TOTAL VI (III + IV + V)	5 811 017,11	715 858,46	634 294,65	5 892 580,92
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	7 843 519,27	(1) 1 239 575,48	(1) 1 482 405,81	7 600 688,94

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 239 575,48	1 482 405,81	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	0,00	0,00	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		242 377,16	
	de provisions non utilisées (*)		605 734,00	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				922 845,00

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

Annexe 10 – Affectation du résultat et distribution du dividende

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0,00		0,00		0,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1	12 572 827,99		10 601 657,88		1 971 170,11		
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)	0,00		0,00		0,00		
					0,00		
					0,00		
					0,00		
					0,00		
					0,00		
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				84,32%			15,68%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :							
- Affectation aux réserves							
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00			0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00			0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00		0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	4 735 799,22		4 060 263,39		675 535,83		
10688 Réserves diverses	7 622 933,77		6 356 762,88		1 266 170,89		
457 - Dividendes				0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	214 095,00		184 631,61		29 463,39		
TOTAUX	12 572 827,99	12 572 827,99	10 601 657,88	10 601 657,88	1 971 170,11	1 971 170,11	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution	Résultat net
2020	2021	0,30	15,00		
2021	2022	0,30	15,00		
2022	2023	0,53	15,75		

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

Annexe 11 – Etat des dettes

DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	29 273 085,51	1 563 497,58	4 602 460,77	23 107 127,16	
Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	470 875 378,04	11 617 790,97	51 366 491,71	407 891 095,36	
Dépôts et cautionnement reçus	4 955 749,17	Non ventilable (3)		4 955 749,17	
Redevances location - accession	138 076,98	138 076,98		0,00	
Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
Autres emprunts et dettes (1)	2 211 270,39	178 777,35	733 041,24	1 299 451,80	
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
Concours bancaires courants (5)	25,00	25,00		0,00	
Intérêts courus non échus	7 100 880,93	7 100 880,93		0,00	
Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières	514 554 466,02	20 599 048,81	56 701 993,72	437 253 423,49	0,00
dont emprunts remboursables in fine				0,00	
Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
Fournisseurs et comptes rattachés	5 435 238,24	5 435 238,24		0,00	
Clients créditeurs	4 440 113,67	4 440 113,67		0,00	
Personnel et comptes rattachés	1 293 657,83	1 293 657,83		0,00	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	969 000,68	969 000,68		0,00	
Etats et autres collectivités publiques :	620 086,26	620 086,26	0,00	0,00	0,00
Opérations particulières	0,00			0,00	
Autres	620 086,26	620 086,26		0,00	
Groupe, associés et opérations de coopération	1 490,65	1 490,65	0,00	0,00	0,00
Groupe	1 481,45	1 481,45		0,00	
Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
Associés	9,20	9,20		0,00	
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
Créditeurs divers :	2 002 372,07	2 002 372,07	0,00	0,00	0,00
Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
Autres dettes	2 002 372,07	2 002 372,07		0,00	
Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II	14 761 959,40	14 761 959,40	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance :	8 009 239,03	2 474 110,33	5 535 128,70	0,00	0,00
Sur exploitation	5 535 128,70		5 535 128,70	0,00	
Sur vente de lots en cours	2 474 110,33	2 474 110,33		0,00	
Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III	8 009 239,03	2 474 110,33	5 535 128,70	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	537 325 664,45	37 835 118,54	62 237 122,42	437 253 423,49	0,00

RENOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	43 167 602,96
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	27 679 889,99
(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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Annexe 12 – Transfert de charges

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			0,00

Annexe 13 – Récapitulatif des charges exceptionnelles

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		67 159,83
Honoraires sur vente de logements	29 600,73	
Divers : montants non significatifs	37 559,10	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		5 757 647,20
- Cessions (2)		5 757 647,20
	5 757 647,20	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		128 927,21
	128 927,21	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		781 415,22
Dépenses couvertes par assurance	542 479,56	
Frais démolition Roubaix Alma	157 857,73	
Abandon projet	12 401,20	
Divers : montants non significatifs	68 676,73	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		324 367,54
Amortissements exceptionnels démolition Roubaix	324 367,54	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	7 059 517,00	7 059 517,00

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Annexe 14 – Récapitulatif des produits exceptionnels

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
771 - Sur opérations de gestion (1)		940 814,81
Dégrèvements impôts	813 657,00	
Règlements sur créances passées en irrécouvrable	18 551,82	
Pénalités ety frais de dossier SLS	6 225,00	
Pénalités sur marché	1 848,40	
Divers : montants non significatifs	100 532,59	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		7 203 662,42
Ventes de logements aux locataires	3 703 074,92	
Autres ventes	3 500 587,50	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 137 407,03
	2 137 407,03	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		848 956,48
Indemnités d'assurance	578 609,49	
Subvention démolition Roubaix	142 232,00	
Divers : montants non significatifs	128 114,99	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	11 130 840,74	11 130 840,74

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Annexe 15 – Effectifs

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	153
	Effectif à temps partiel . en nombre	2	4
	. en équivalent temps plein (c)	3	3
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	156
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (€)		5	0
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6	1
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	157
			145
			6
			4
			149
			0
			1
			150

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	136	7	143
- Fins de contrats au cours de l'année	- 11	- 7	- 18
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 13	+ 18	+ 31
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	138	18	156

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	119	0	1
Personnels d'immeubles :	35	0	0
Personnels de maintenance :	2	0	0
TOTAL (i)	156	0	1

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

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

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

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

(e) En équivalent temps plein.

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

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

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

Annexe 16 – Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
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	52 698 602,32
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		52 698 602,32

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
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	51 646 368,00
	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	Reste à payer sur marchés signés (opérations locati	50 980 887,00
80188	Engagements divers	665 481,00
TOTAL		51 646 368,00

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente	2 620 011,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisio	417 250,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	138 076,98
TOTAL		3 175 337,98

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	5 888 218,00
TOTAL		5 888 218,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Annexe 17 – Tableau ration autofinancement net HLM

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	12 548 103,21	10 670 409,59	9 341 354,30	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	330 517,13	327 655,21	1 078 647,41	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	76 994 018,76	93 402 985,46	83 202 178,42	
d) Charges récupérées (comptes 703)	10 918 258,74	12 574 040,53	12 683 882,69	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	66 406 277,15	81 156 600,14	71 596 943,14	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	18,90%	13,15%	13,05%	15,03%

Annexe 18 – Résultat financier des cinq derniers exercices

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	23 694 854,59	69 672 827,75	66 075 760,02	80 828 944,93	70 518 295,73
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	13 068 330,00	33 776 389,41	34 589 961,30	34 257 042,37	28 515 687,81
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 052 965,24	13 024 802,41	12 392 518,97	12 572 827,99	6 040 724,74
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	83,00	143,00	144,00	142,00	149,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 394 224,33	5 638 493,00	6 105 944,21	5 942 407,57	6 024 976,63
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales,	990 352,55	2 396 195,17	2 471 245,91	2 217 904,37	2 416 259,98



KPMG SA
1 rue de l'hôpital de siège
59300 Valenciennes

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023
Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis
221 rue de la Lys - 59250 HALLUIN

CERTIFIE SINCERE ET CONFORME A L'ORIGINAL

3F Notre Logis 
Groupe Action Logement
221 rue de la Lys
CS 60126
59433 HALLUIN Cedex

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
1 rue de l'hôpital de siège
59300 Valenciennes

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

221 rue de la Lys - 59250 HALLUIN

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société anonyme d'HLM 3F Notre Logis 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.

• Amortissements des immobilisations locatives

Votre société constitue des amortissements sur les immobilisations corporelles en fonction d'une décomposition décrite dans la note « 2.3.1 Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif » au paragraphe « Amortissement des immobilisations locatives » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue décrite dans la note « Amortissement des immobilisations locatives » de l'annexe, sur la base des éléments disponibles et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondage, l'application de cette approche.

• Provision pour dépréciation des créances locataires

Votre société constitue des dépréciations des créances locataires selon les modalités décrites dans la note « 2.3.1 Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif » au paragraphe « Créances locataires » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue décrite dans le paragraphe « Créances locataires » de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondage, l'application de cette approche.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.



Information sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;



- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Valenciennes, le 10 juin 2024

KPMG SA

Christophe Carlier

Associé

**RAPPORT DE GESTION
SUR LES COMPTES DE
L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2023**

CERTIFIE SINCERE ET CONFORME A L'ORIGINAL

3F Notre Logis 

Groupe ActionLogement

221 rue de la Lys

C.S. 60126

59403 HALLUIN Cedex

Photo : Gaëtan LAMARQUE

3F Notre Logis 
Groupe ActionLogement

DES FONDAMENTAUX QUI FONT LA DIFFERENCE

En 2023, 3F a réaffirmé son positionnement. Au sein d'Action Logement, le groupe 3F est, en effet, le premier producteur de logements du Groupe pour la deuxième année consécutive, réaffirmant ainsi son envergure nationale et sa performance.

Plus globalement, nous nous sommes démarqués dans le secteur de logement social avec des résultats qui nous permettent de parler sans rougir d'année record. Toutes les prévisions de notre feuille de route ont été dépassées.

Les ingrédients de ces réussites sont à rechercher dans nos fondamentaux. C'est-à-dire dans notre volonté de construire là où les dynamiques économiques se créent, là où les entreprises se développent, donc là où se situent les besoins des salariés et de leurs familles. Mais aussi ceux des apprentis, des travailleurs en reconversion professionnelle, des alternants, des jeunes, ...

Cette dynamique se nourrit, par ailleurs, d'une ambition forte en termes de qualité et d'esthétique, inscrite au cœur de notre plan stratégique « 3F 2030 ».

Par la maîtrise d'ouvrage directe, qui est l'une de nos spécificités, nous avons pour vocation d'agir comme un « embellisseur » des quartiers que nous construisons et aménageons. Avec notre direction de l'architecture unique en son genre, nous veillons à l'utilisation de matériaux pérennes et au respect des trames urbaines. Notre ambition est à chaque instant d'affirmer que l'esthétique de nos logements, de nos résidences participe à la création de la Ville de demain.

En 2024, nous irons encore plus loin en créant une pépinière d'architectes, terreau fertile d'inspirations et d'échanges. Nous transformerons aussi nos cahiers des charges afin d'infuser le beau dans toutes nos décisions et chantiers, tant nous savons qu'il s'agit d'un levier puissant pour renforcer l'attractivité des territoires et le sentiment d'attachement de nos locataires pour leurs logements.



Fabrice Le Saché, Président d'Immobilière 3F

LE CHOIX DE L'INNOVATION ET DE LA TRANSFORMATION

En 2023, 3F a été au rendez-vous de grands enjeux de transformation. Dans un contexte économique, environnemental et social empli d'incertitudes, nous avons tenu un cap ambitieux et ouvert sur l'avenir.

Alors que nous avons franchi la barre symbolique des 300 000 lots en 2023, l'heure est plus que jamais à l'accélération de ces transformations.

Ainsi, nous poursuivons notre dynamique volontariste de réhabilitation-décarbonation de notre patrimoine immobilier, bénéfique tant pour le cadre de vie que pour le pouvoir d'achat de nos locataires. Un chiffre en atteste : en 2023, nous avons réhabilité 7 357 logements (la quasi-totalité avec des améliorations thermiques) – soit une progression de 22 % par rapport à 2022.

En parallèle, nous continuons à miser sur l'innovation, via la construction hors-site ou l'utilisation de nouveaux modes constructifs, notamment. Les résultats sont là : sur la base de notre démarche « 3F Climat », nous sommes aujourd'hui en avance de phase de 25 % de la réglementation RE2020.

Innovants nous le sommes aussi grâce au partenariat récemment signé avec Stonal qui nous permet de suivre plus d'un millier de données sur chaque bâtiment. Grâce à cette plateforme d'intelligence artificielle, nous optimisons la maintenance prédictive, ainsi que les consommations énergétiques et les charges de nos locataires. Aujourd'hui, la moitié de notre parc est numérisé. À terme, il le sera en totalité.

Au cœur de ces grandes mutations, notre futur siège sera l'illustration de cet esprit d'innovation et de notre recherche d'exemplarité en matière de transition climatique. Rassemblant toutes les équipes parisiennes au cœur du XIII^e arrondissement de Paris, il sera également une invitation à repenser nos dynamiques collectives.



**Valérie Fournier, Directrice Générale
d'Immobilier 3F**

Le mot d'Action Logement Immobilier

En 2023 nous sommes restés fixés sur notre priorité : soutenir le logement pour accompagner l'emploi et la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires tout en appuyant l'économie locale en cette période de crise.

A ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2023 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Le contexte n'a vraisemblablement jamais été aussi défavorable au développement immobilier depuis des décennies révélant les prémices d'une crise majeure avec ses répercussions sociales et sur l'économie locale. Pour autant, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec le lancement de plus de 37.500 ordres de service de nouveaux logements abordables. Nous confirmons en 2023 un niveau élevé de production en maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale de logements abordables ainsi que notre part de logements sociaux et très sociaux. Avec ces nouveaux logements et les 106 000 attributions de logements en 2023 dont 62% au bénéfice des salariés, nos filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel des salariés avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

En 2023, Action Logement Immobilier a été totalement engagé sur tous les territoires pour soutenir la filière du logement et contribuer à atténuer les effets de la crise sur nos partenaires économiques en achetant de nombreux logements auprès de la promotion privée dans le cadre de l'AMI « 30.000 logements pour l'emploi » initié par le Groupe. Par leur mobilisation, par leur réactivité et expertise reconnue, nos filiales immobilières ont su relever le défi et se positionner pour l'acquisition de plus de 30.000 logements neufs en quelques mois. Par cette action inédite en France, nos filiales honorent l'engagement du Groupe et ont permis la production de logements sociaux et intermédiaires sur tous les territoires.

Cet AMI, première historique pour notre Groupe, est une réussite collective et la démonstration de notre mobilisation générale au service de la filière tout en restant fidèle à nos engagements pour le logement des salariés sur les territoires à enjeux. Je souhaite vivement féliciter nos gouvernances locales, bénévoles et engagées, nos dirigeants expérimentés et déterminés et enfin l'ensemble des salariés du pôle immobilier du Groupe Action Logement.

Cette mobilisation s'est accompagnée d'une accélération de notre réponse à la décarbonation : notre bilan carbone révèle une baisse de 5 % de nos émissions de gaz à effet de serre à fin 2023. Nous savons pouvoir compter sur nos filiales pour déployer nos ambitions de sobriété énergétique, une construction verte exemplaire et une rénovation massive de notre parc pour préserver le pouvoir d'achat de nos locataires.

Le contexte économique inflationniste et de taux d'intérêt élevés vient contraindre fortement la solidité financière du secteur du logement et nous suivons au plus près la santé financière de nos filiales immobilières. Notre modèle d'économie sociale et solidaire doit primer pour conjuguer l'utilité sociale et la performance environnementale, économique et sociale : c'est notre originalité, c'est notre fierté collective au service du logement des salariés d'entreprises et du développement des territoires.



Frédéric CARRÉ, Président du Conseil d'Administration d'Action Logement Immobilier

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
Au capital de 6 117 000 €
Siège social : 221 rue de la Lys 59433 Halluin Cedex
Siret 886 380 526 00030 R.C.S. Lille 886 380 526

**RAPPORT DE GESTION
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

établi par le Conseil d'Administration
et
présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire le 24 juin 2024

SOMMAIRE

PREAMBULE	Page 9
CHIFFRES CLES	Page 9
CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT	Page 14
1. ACTIVITE DE LA SOCIETE	Page 14
1.1 Le développement d'une production neuve locative adaptée	Page 14
1.2 Un renouvellement urbain durable	Page 16
1.3 La possibilité d'accéder à la propriété	Page 17
1.4 Un patrimoine valorisé	Page 21
1.5 Des parcours résidentiels fluidifiés et sécurisés	Page 24
1.6 Une qualité de service consolidée	Page 28
1.7 Des équipes engagées	Page 34
2. ETATS FINANCIERS	Page 36
2.1 Présentation des comptes annuels et méthode d'évaluation	Page 36
2.2 Examen des comptes et résultats	Page 37
• Bilan	
• Loyers	
• Chiffre d'affaires	
• Autofinancement	
• Résultats	
• Trésorerie	
2.3 Comptes de résultats et bilan	Page 40
2.4 Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices	Page 42
2.5 Dépenses somptuaires et charges non déductibles fiscalement	Page 42
2.6 Informations relatives aux délais de paiement de la société à l'égard de ses fournisseurs et des clients commerçants et foyers	Page 42
• Les délais de paiement des fournisseurs	
• Les délais de paiement des créances	
2.7 Résultats des cinq derniers exercices	Page 44
2.8 Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	Page 44
3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	Page 44
3.1 Capital et actionnaires	Page 44
• Répartition du capital social à la clôture de l'exercice	
• Informations sur la participation des salariés au capital social	
• Attribution gratuite d'actions – options d'achat ou de souscription d'actions réservées aux mandataires sociaux de la société	
3.2 Participations et contrôle	Page 45
3.3 Mentions des succursales existantes	Page 45
3.4 Conseil d'Administration	Page 46
• Modification de la composition du Conseil d'Administration	
• Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2023	
• Renouvellement des administrateurs	
• Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé	
• Délégations en cours de validité en 2023 données par l'assemblée générale au conseil d'administration	
3.5 Modalités d'exercice de la Direction Générale	Page 47
3.6 Commissaires aux comptes	Page 47
3.7 Conventions visées à l'article L225-37-4-2° du Code de Commerce	Page 47
3.8 Absence de condamnation de la société pour pratiques anticoncurrentielle	Page 48
ANNEXES :	
Annexe 1 : rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2023 en application de l'article 9 de la convention de garantie conclue entre 3F NOTRE LOGIS et la société de garantie de l'accession HLM (SGAHLM)	Page 49
Annexe 2 : résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices	Page 50
Annexe 3 : Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice	Page 51
Annexe 4 : Liste des conventions visées à l'article L.225-37-4, 2° du Code de Commerce	Page 53

Le Conseil d'Administration au 08 avril 2024

Président

Jean-Michel LEHEMBRE

Vice-Président

Lionel MEURIS

Le GIALE

Représentée par Thibaut CAULIEZ

Immobilière 3F

Représentée par Christophe DUSART

Action Logement Immobilier

Représentée par Erik COHIDON

Frédérique SEELS

Clémentine LEFEVRE

Bernard BAEY

Valérie MOINE

François COUSIN

Francis DEFLANDRE

Pierre CANESSE

Caroline SOINNE

Métropole Européenne de Lille

Représentée par Jean-Christophe DESTAILLEUR

Administrateurs locataires

Dominique HAMIDI

Chantal MEFLAHI

Edouard JEZEWSKI

Directrice Générale

Mathilde TOURNAUX

Commissaire aux comptes

KPMG

PREAMBULE

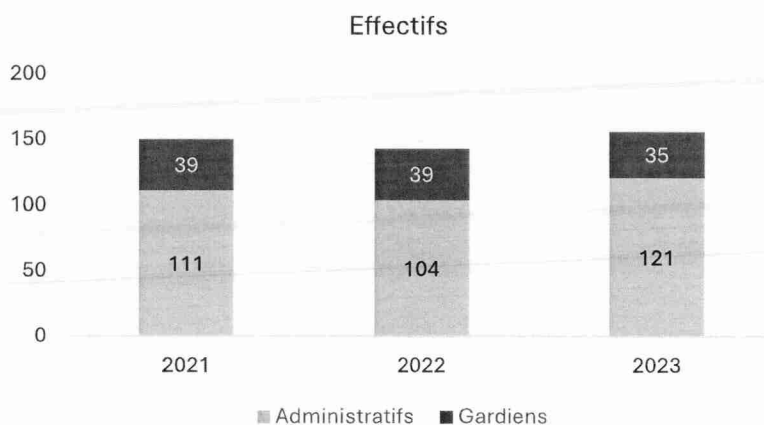
En 2023, 3F NOTRE LOGIS fut plus que jamais mobilisé pour répondre aux défis et aux enjeux des métiers du logement social :

- Mobilisation pour la production : avec le lancement de projets ambitieux et structurants pour les territoires, et l'accompagnement de l'ensemble du monde de la production, à travers la participation active sur le bassin d'emploi de la Métropole de Lille et le soutien aux promoteurs à travers l'AMI lancé et soutenu par le groupe.
- Mobilisation pour répondre aux enjeux du ZAN et du nouveau PLU de la Métropole Européenne de Lille, territoire de référence. Le modèle de production de logement de 3F NOTRE LOGIS est aujourd'hui de retravailler la Ville sur la Ville et ainsi permettre aux locataires de mieux vivre à proximité des services, des zones d'emploi et des transports. Réinventer la densification, c'est questionner la façon de concevoir les logements de demain pour que l'intimité, le confort d'été comme d'hiver, la qualité de vie, continuent d'être la marque de fabrique de 3F NOTRE LOGIS.
- Mobilisation pour accompagner les locataires dans le vivre ensemble et la maîtrise de leurs budgets logements tant en terme de loyer que de charges. En 2023, 3F NOTRE LOGIS a réalisé et lancé des réhabilitations ambitieuses de plusieurs ensembles immobiliers d'Amiens à Halluin, mais également des actions de proximité et le lancement de dispositifs dédiés aux locataires dans les écogestes et la domotique. Elle est rendue possible grâce à la qualité du lien des équipes de la proximité avec les locataires qui favorise le lien quotidien et la solidarité.

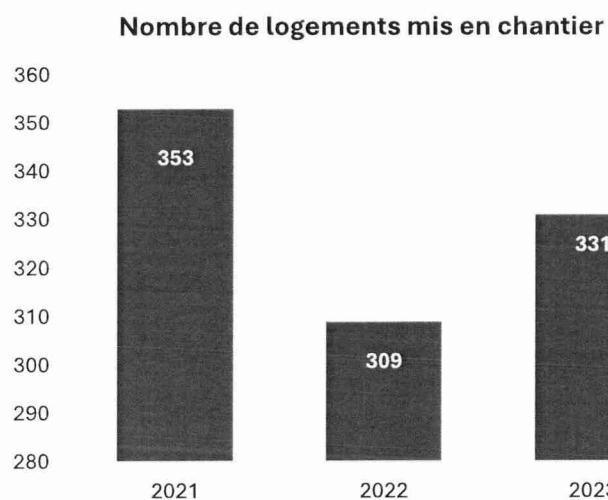
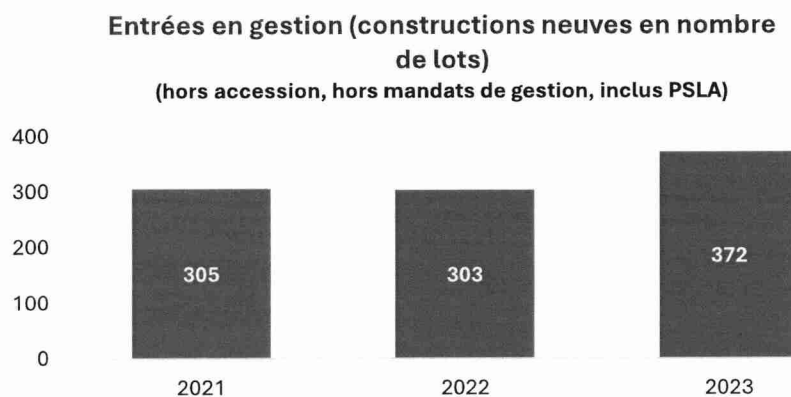
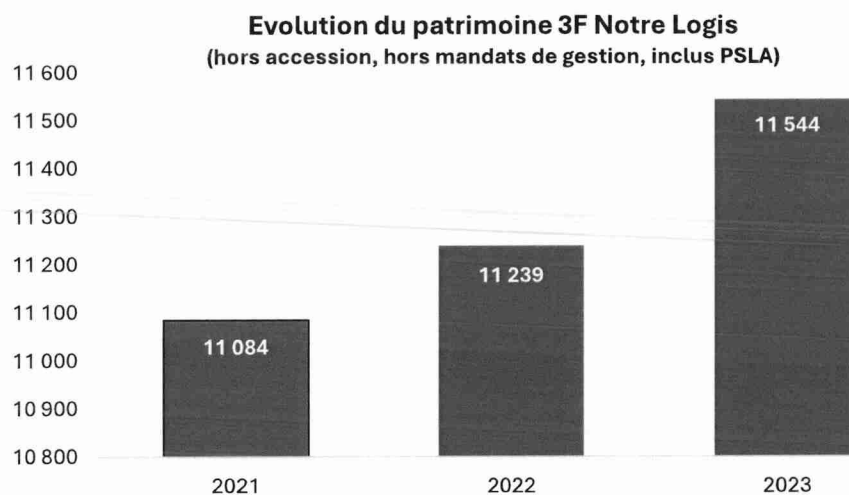
Cette mobilisation est rendue possible grâce à l'implication des membres du Conseil d'Administration, du nouveau Président, et à l'engagement des collaborateurs de 3F NOTRE LOGIS qui portent haut les valeurs du logement social, et à la confiance des collectivités locales.

CHIFFRES CLES

Effectif au 31 décembre 2023 : 156 salariés

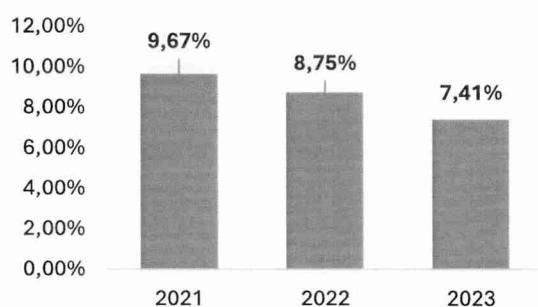


Évolution du Patrimoine :

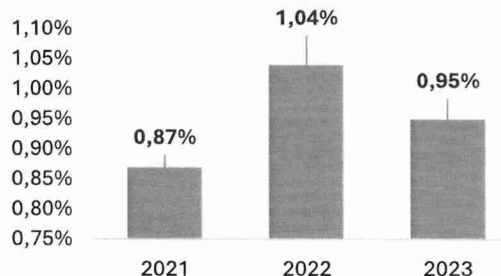


Gestion Locative :

Taux de rotation des locataires

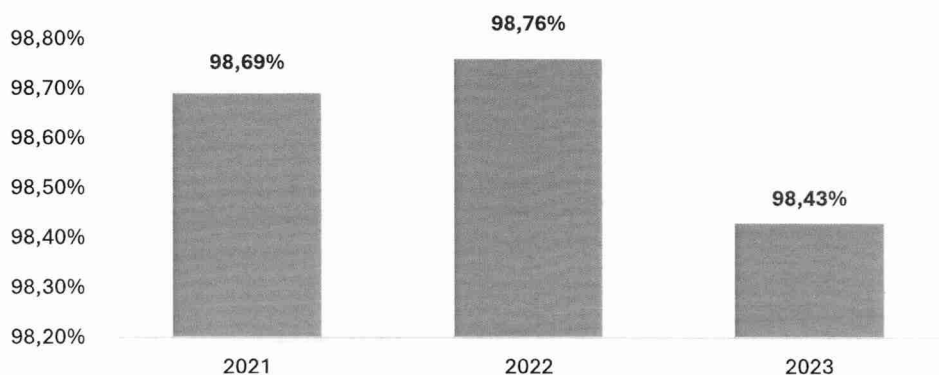


Taux de la vacance des logements



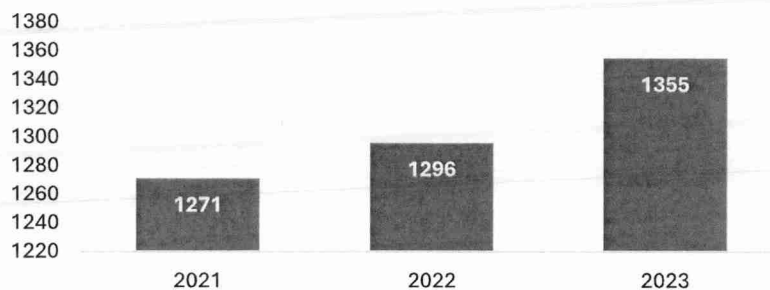
Gestion Commerciale :

Taux de recouvrement des loyers (encaissements de l'année sur les loyers facturés de l'année)

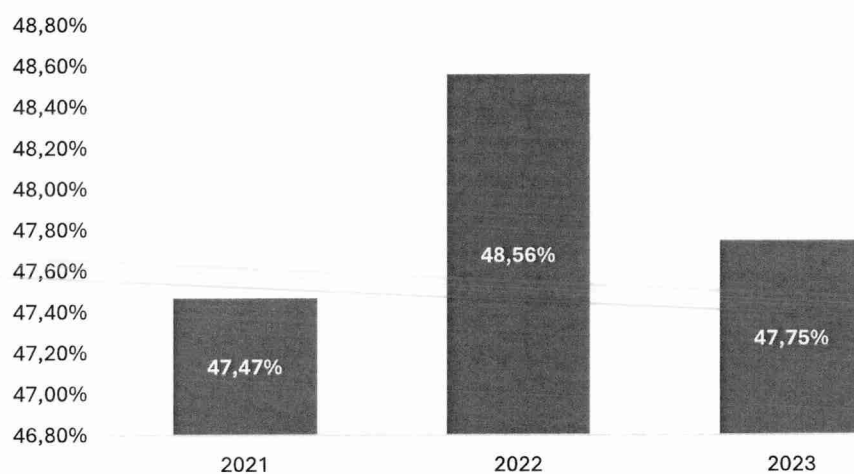


Attribution :

Attribution de logements (hors mandats de gestion)

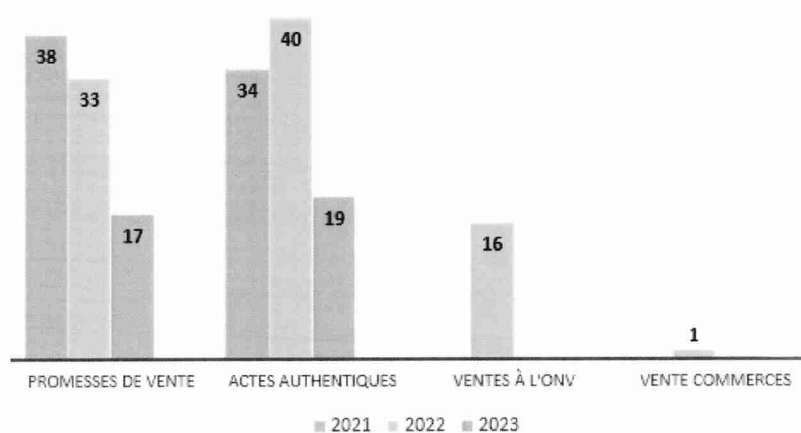


Part des locataires bénéficiants d'une aide au logement

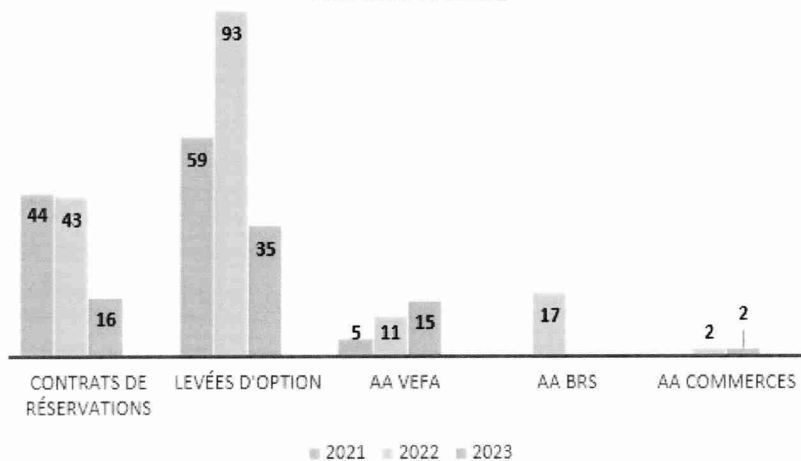


Vente de logements :

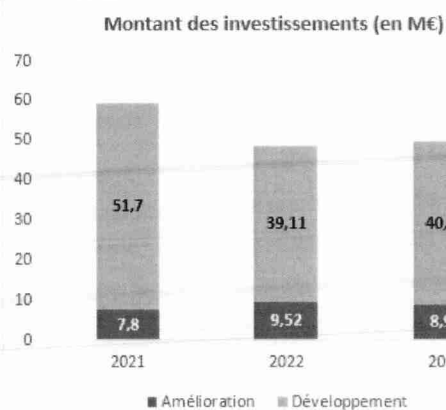
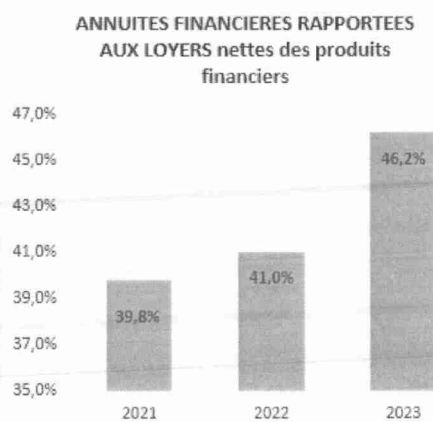
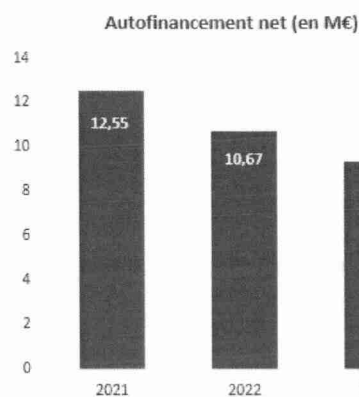
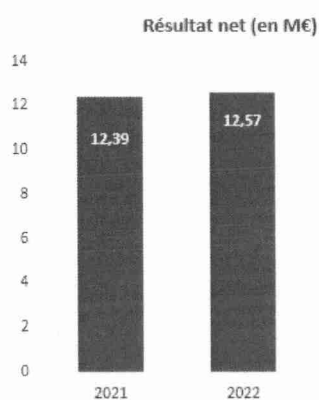
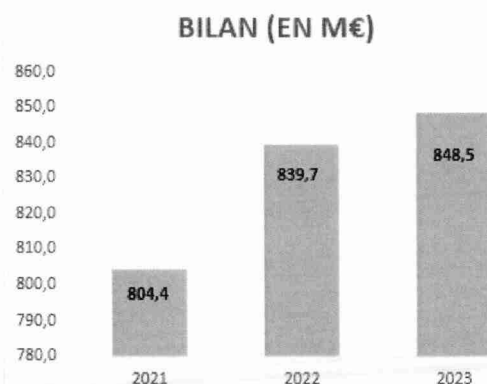
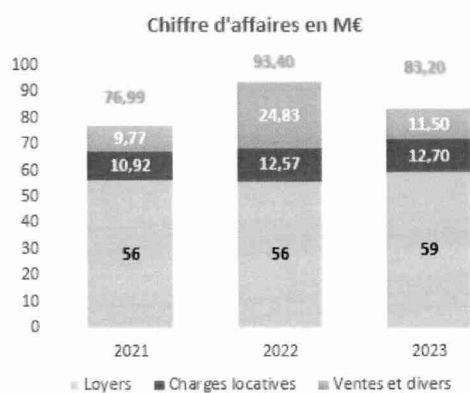
Vente de Patrimoine



Accession sociale



Données financières :



CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT

3F NOTRE LOGIS s'affirme résolument comme un acteur de référence sur la transition énergétique et de décarbonation de son parc. Cette exigence se déploie dans la façon de concevoir les projets, en concertation forte avec les territoires et leurs besoins d'aujourd'hui et de demain, et avec l'ambition dès 2023 de la neutralité carbone.

Favoriser des parcours résidentiels de qualité, en particulier pour répondre aux enjeux des bassins d'emploi est au cœur de la mission d'utilité sociale de 3F NOTRE LOGIS.

Dans un contexte incertain, 3F NOTRE LOGIS continuera à être moteur d'une démarche d'accès au parc social et d'accès à la propriété maîtrisée dans le neuf comme dans le parc existant.

Fort de son expérience et reconnue pour le savoir-faire de ses équipes, 3F NOTRE LOGIS répond durablement aux besoins d'aménagement et au développement économique des territoires, ainsi qu'aux besoins des ménages modestes.

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1 LE DEVELOPPEMENT D'UNE PRODUCTION NEUVE LOCATIVE ADAPTEE

Le développement

Cette année 2023 a été marquée par une forte augmentation du coût des travaux et par la remontée des taux d'intérêts.

3F NOTRE LOGIS, comme l'ensemble des bailleurs, a vu ainsi sa programmation baisser. C'est en effet 327 agréments qui ont été obtenus cette année contre 637 logements l'année passée.

Cette baisse s'explique également par la diminution du nombre de programmes développés par les promoteurs et les propositions de Logements Locatifs Sociaux en VEFA qui en résultent.

Parallèlement à cette baisse de projets, 3F NOTRE LOGIS a dû répondre aux nombreuses sollicitations des promoteurs pour l'acquisition de logements en accessions proposés en Logements Locatifs Intermédiaires.

Il a fallu enfin poursuivre le montage et notamment le lancement des consultations d'entreprises des nombreux dossiers déposés l'année dernière, sur estimation.

3F NOTRE LOGIS a acté 154 logements (121 appartements et 33 maisons) sur l'année 2023 :

- 111 engagements fonciers LLS
- 34 engagements fonciers LLI
- 9 engagements fonciers PSLA

Ces acquisitions ont été réalisées dans la Métropole Européenne de Lille pour 118 logements, sur des communes attractives (Lille, Mouvaux, Le Maisnil, Baisieux, Santes, Noyelles Les Seclin...). Une seule acquisition est réalisée hors Métropole Européenne de Lille, à Libercourt, pour 36 logements.

Les financements

3F NOTRE LOGIS a obtenu 327 agréments en 2023 dont 64 agréments LLI et 62 PSLA.

Il s'agit de 18 opérations réalisées principalement en Maîtrise d'Ouvrage Directe puisque seulement 27 logements sont réalisés en VEFA. 3F NOTRE LOGIS conserve ainsi la maîtrise de ses opérations.

Ces opérations seront situées sur l'ensemble du territoire de la MEL (Lille, Tourcoing, Roubaix, Mouvaux, Halluin, Neuville en Ferrain, Bondues, Le Maisnil, Hem...).

89 agréments ont été obtenus sur la commune de Libercourt.

Cette année a été marquée par le non-renouvellement des subventions Action Logement.

Pour rappel, 3F NOTRE LOGIS avait obtenu environ 2100 €/logt PLUS/PLAI en 2022.

Les emprunts mobilisés restent prioritairement ceux de la CDC et d'Action Logement, et la caisse d'épargne pour les logements PSLA.

L'accroissement de l'offre de logements

Les chantiers de 331 logements dont 24 PSLA ont démarré en 2023.

Il s'agit majoritairement d'appartements puisque 3F NOTRE LOGIS réalisera 314 appartements et 17 maisons (Type de financement : 125 PLUS / 59 PLAI / 71 PLS / 52 LLI et 24 PSLA).

La plus grande partie des opérations est réalisée en Maîtrise d'Ouvrage Directe avec 238 logements en MOD pour 93 en VEFA.

L'ensemble des opérations ont été certifiées RT 2012 avec 148 logements qui atteignent une performance thermique RT2012 -20% et une opération de 15 logements qui atteint la performance thermique BBIO -30%. Il s'agit de l'opération de Baisieux – Rue du Centre, en ossature bois répondant à l'appel à projet E+C- ainsi qu'à l'appel à projet « Filière Bois local »

La taille moyenne des opérations représente 23 logements.

L'insertion par l'activité économique

9505 heures ont été réalisées en 2023 sur 9 chantiers.

Cela représente 54 contrats (CDD, CDI, Contrat d'apprentissage...) pour 52 personnes.

3F NOTRE LOGIS s'inscrit ainsi une nouvelle fois dans l'accompagnement des publics les plus éloignés de l'emploi et conforte la pertinence de ce dispositif.

A savoir que 33 participants sont issus des Quartiers Prioritaires (QPV), soit 63% des participants.

Les entrées en gestion de logements

En 2023, 372 logements locatifs sociaux sont entrés en gestion (à cela s'ajoute la livraison de 31 logements en accession).

Les types de financement sont les suivants :

- 212 logements PLUS
- 108 logements PLAI
- 46 logements PLS
- 31 logements en accession
- 6 logements en PSLA

De plus, 43 logements sont gérés en mandat de gestion pour le compte de Clésence :

- 32 logements PLUS
- 8 logements PLAI
- 3 logements PLS

156 logements sont issus de chantiers en maîtrise d'ouvrage directe dont 7 logements sont des Acquis Améliorés.

247 logements ont été achetés en VEFA.

1.2 UN RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE

Les démolitions du parc obsolète

10 logements ont été démolis dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Bouvier à Halluin. L'opération est décomposée en 40 logements « EnergySprong » et 30 logements « Massiréno ». Les 40 logements ont été livrés fin 2023.

L'exécution des opérations inscrites au PNRU

Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain affectant le quartier de l'Alma à Roubaix, 3F NOTRE LOGIS est engagée depuis la fin 2019 dans une démarche de relogement des 158 familles concernées par la déconstruction à venir des 163 logements situés dans ce secteur (ESI 8218L de 79 logements et ESI 8259L de 84 logements). Au 31 décembre 2023, 34 logements demeurent occupés (16 logements sur le 8218L et 18 logements sur le 8259L). Un total de 26 relogements a été réalisé sur cet exercice (dont 8 décohabitations). Sur ces 26 relogements, 12 ont été réalisés sur Roubaix via notamment l'inter bailleurs et 6 sur Tourcoing.

L'association France HORIZON a été retenue comme opérateur de ces opérations de relogements ayant déjà bénéficié à 120 ménages. La fin de l'opération est fixée au 31/12/2024 pour une déconstruction des immeubles en 2025.

Le financement cumulé sur les exercices 2022 et 2023 émanant de l'Agence Nationale du renouvellement Urbain, correspond à un montant total de 2 351 339,44 euros.

L'opération de Roubaix Campus Gare de 40 logements est inscrite au NPNRU pour 20 logements PLUS. Ce chantier est en phase second œuvre. Un incendie volontaire a retardé les travaux initialement programmés en livraison à fin mars 2024.

La politique de la ville

Dans le cadre des contrats de ville et sur la durée de ces derniers (6 ans), des abattements de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sont contractualisés avec l'Etat et les Villes. Une gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) est mise en place et dans ce cadre, les collectivités locales et les bailleurs concernés mettent en œuvre des actions de proximité. Les bailleurs doivent notamment porter des actions en termes de propreté, d'insertion par l'emploi, de sécurisation et de bien vivre ensemble pour des dépenses au moins équivalentes au montant de l'abattement de TFPB. Ainsi pour exemple sur le site du Pont de Bois à Villeneuve d'Ascq et pour le programme immobilier 8250L qui comporte 797 logements, le montant annuel de l'abattement de TFPB est de 148 710 € ; en contrepartie de cet abattement les actions suivantes ont été engagées en 2022 et 2023 :

- Le renforcement de l'éclairage des parkings extérieurs pour 29 708.50 €
- La mise à disposition à titre gratuit (18 000 € de loyers annuels qui ne sont pas quittancés) de locaux en pied d'immeubles pour des associations (ex : ADLH, FAIR-PLAY) afin de favoriser des actions en direction des habitants du quartier
- La mise en peinture des halls d'entrée et escaliers occupés par les trafiquants de stupéfiants pour un total de 102 388.90 €
- Le déploiement de la vidéoprotection notamment des parkings (611 places de parking) pour un total de 82 810, 20 €
- Traitement artistique des murets bétons avec un artiste graffeur (SO STREET) pour un montant de 44 352 € :

1.3 LA POSSIBILITE D'ACCEDER A LA PROPRIETE

La société de Garantie de l'Accession couvre les opérations menées par les organismes d'HLM.
La convention d'origine a été signée le 18 juillet 2003. L'avenant 2023 a été signé en 2023 (Annexe 1).

Le patrimoine mis en vente et les résultats

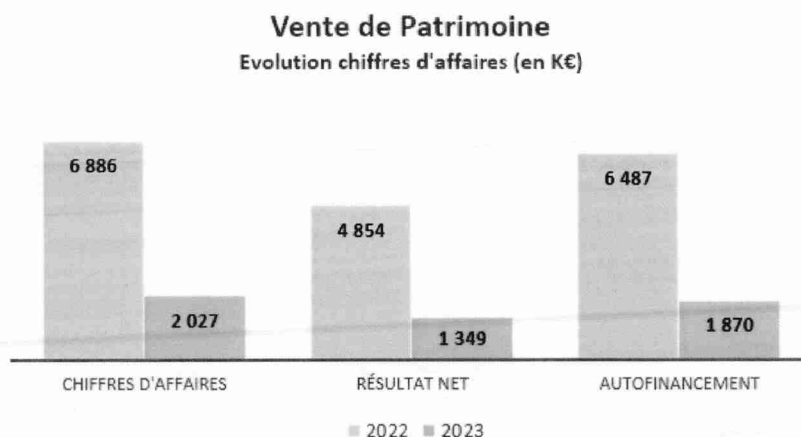
En 2023, la politique de vente de logements aux locataires s'est poursuivie avec la signature de 17 promesses de vente et 19 actes authentiques, et l'obtention d'un accord pour la vente de 96 nouveaux logements.

Département	Communes	Zonage	Nbre de promesses de vente	%	Nbre Actes Authentiques	%
Nord	ARMENTIERES	B1	1	82%	1	84%
	GRANDE SYNTHÉ	B2	2		2	
	HANTAY	B2	1		2	
	LILLE	A	1		3	
	MARCO EN BAROEUL	A	1		1	
	TOURCOING	B1	5		5	
	VILLENEUVE D'ASCQ	B1	1			
	WATTIGNIES	B1	1		1	
	WILLEMS	B1	1		1	
Pas de Calais	LIEVIN	B2	1	18%	1	16%
	VERQUIN	B2	2		2	

17 promesses de vente dont 70 % sur La Métropole Européennes de Lille (81.6% en 2022)

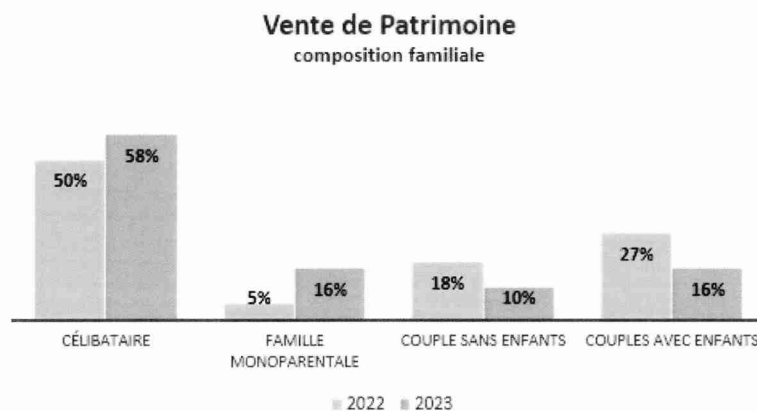
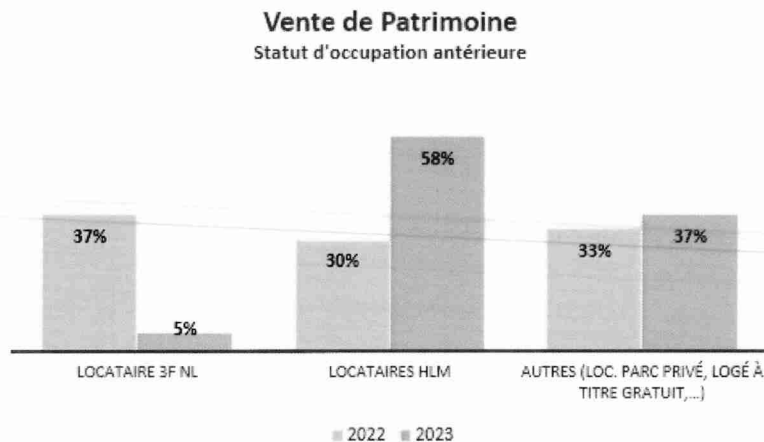
19 actes authentiques dont 73 % sur La Métropole Européennes de Lille (80 % en 2022)

3F NOTRE LOGIS a vendu 48 % de logements individuels (30% en 2022) et 52 % de logements collectifs (70% de logements collectifs en 2022), ainsi que deux garages.



Caractéristiques des acquéreurs

Le profil des acquéreurs se répartit de la manière suivante :



En 2023, une hausse des ventes au profit des personnes seules et des familles monoparentales est constatée.

42 % des logements vendus sont de petites typologies (T1 au T3).

L'accession sociale à la propriété et les résultats

3F NOTRE LOGIS produit une offre d'accession sociale à la propriété depuis 2006. Cette offre s'appuie quasi exclusivement sur le PSLA (prêt social à la location-accession) qui correspond désormais à une activité clairement identifiée dans le cadre de la stratégie de l'entreprise, dans une logique pragmatique et visant la maîtrise des coûts.

Depuis plusieurs années, 3F NOTRE LOGIS diversifie son offre d'accession en proposant de la vente en V.E.F.A (vente en état futur d'achèvement) et en BRS (Bail réel Solidaire).

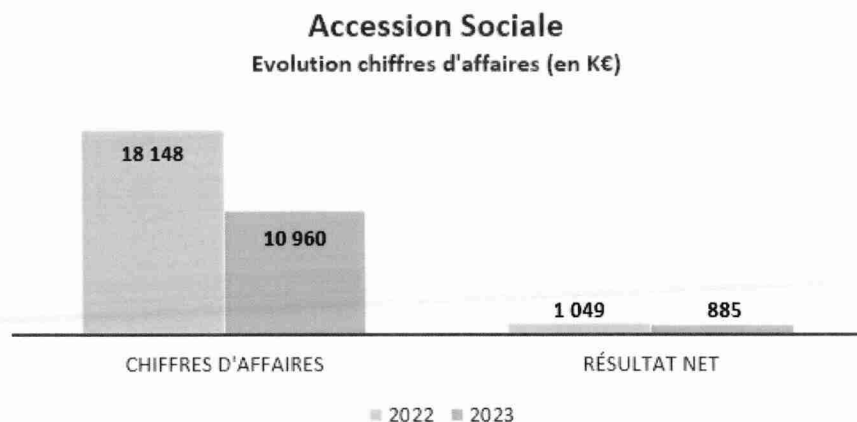
Courant du 2^{ème} semestre 2023, 3 nouveaux programmes ont été mis en vente :

- 44 maisons PSLA, rue Utrillo à Tourcoing (Parenthèse Nature)
- 14 appartements PSLA & VEFA dans le cadre de l'Habitat participatif, rue des Ateliers à Lille (Five-Cail)
- 4 Maisons PSLA, rue des 3 Maisons à La Bassée

En 2023, 3F NOTRE LOGIS a signé sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille :

- 16 contrats de réservation,
- 35 transferts de propriété (PSLA),
- 15 actes authentiques en VEFA.

3F NOTRE LOGIS a également réalisé la vente de 2 commerces.

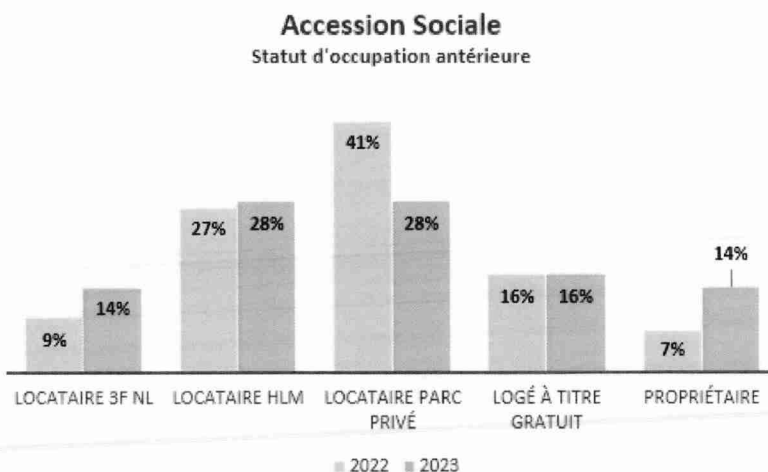


Le chiffre d'affaires engendré par ces ventes pour 2023 représente 10 960 K€ donnant un résultat net comptable de 885 K€.

Dans le cadre d'une convention de partenariat, 3F NOTRE LOGIS commercialise pour le compte de Flandre Opale Habitat, 21 logements en BRS & VEFA, rue de la Littorelle à Lille (Odysseo). Cette activité a permis de percevoir 10,4 € K€ d'honoraires pour 2023.

Caractéristiques des acquéreurs

Le profil des acquéreurs se répartit de la manière suivante :

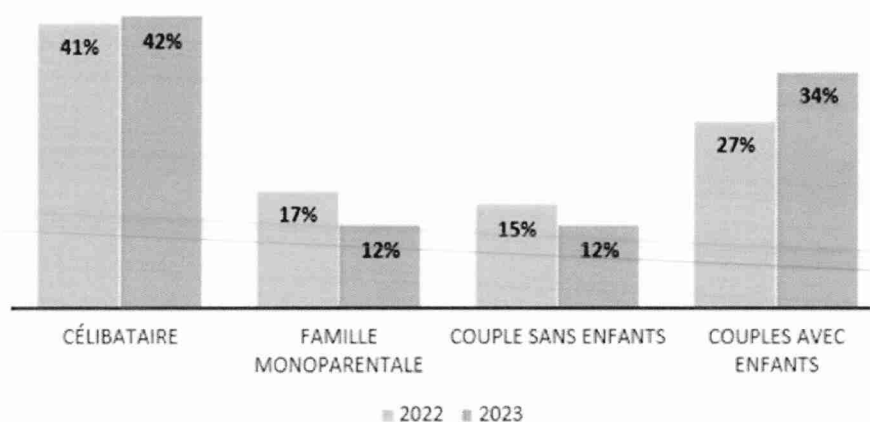


Les primo-accédants représentent 86 % des ventes, en diminution par rapport à l'exercice précédent (93%) et on constate une hausse des ventes aux salariés travaillant dans une entreprise cotisant à Action Logement (64% en 2022 vs 55% en 2022).

42 % des ventes ont été faites à des ménages issus du parc HLM.

Accession Sociale

Composition familiale

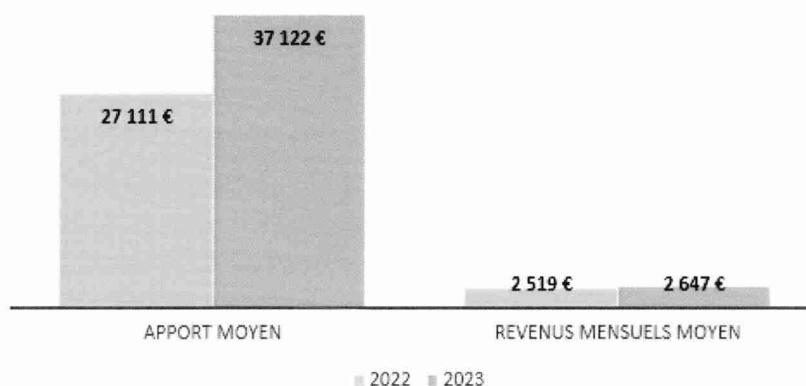


En 2023, une hausse (+ 7%) des ventes au profit des couples avec enfants est constatée, et une baisse de 5% de la vente au profit des familles monoparentales.

Cela s'explique notamment par la typologie des logements vendus, majoritairement en T4 et T5.

Accession Sociale

Profil financier des acquéreurs



En 2023, une forte hausse de l'apport moyen est constatée (+ de 36 % par rapport à 2022). Cela s'explique en partie à cause de la hausse des taux, qui est venu impacter fortement la solvabilité des clients.

Il est à noter également que dans le cadre du financement pour l'acquisition de leur logement, 12% des ménages ont pu bénéficier de la prime accession proposée par Action Logement et 28 % du prêt à taux zéro proposée par la Métropole Européenne de Lille.

1.4 UN PATRIMOINE VALORISE

Le patrimoine de la Société

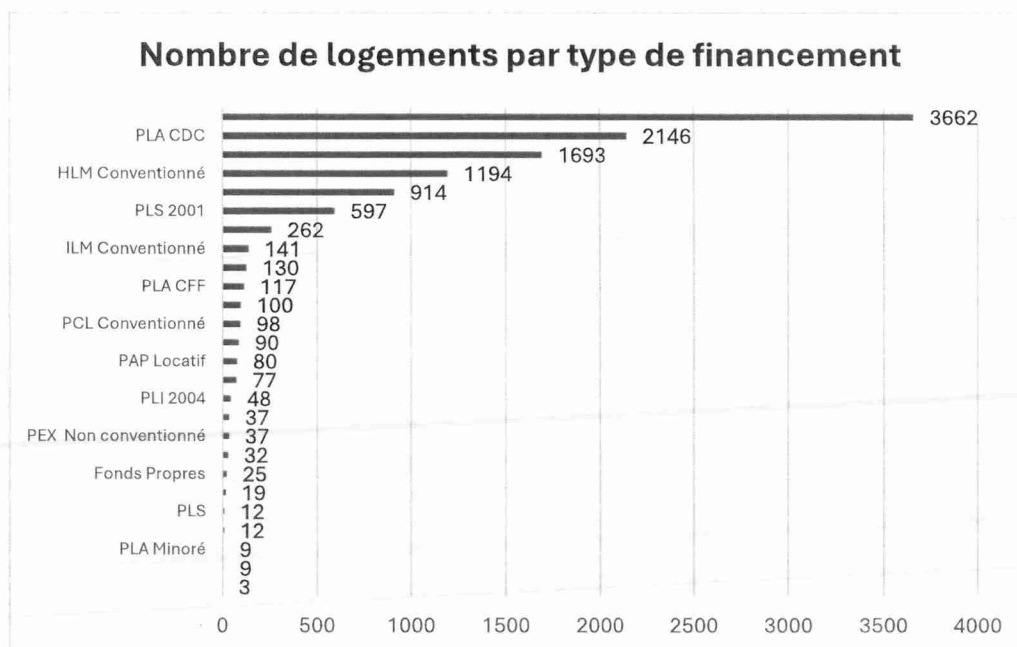
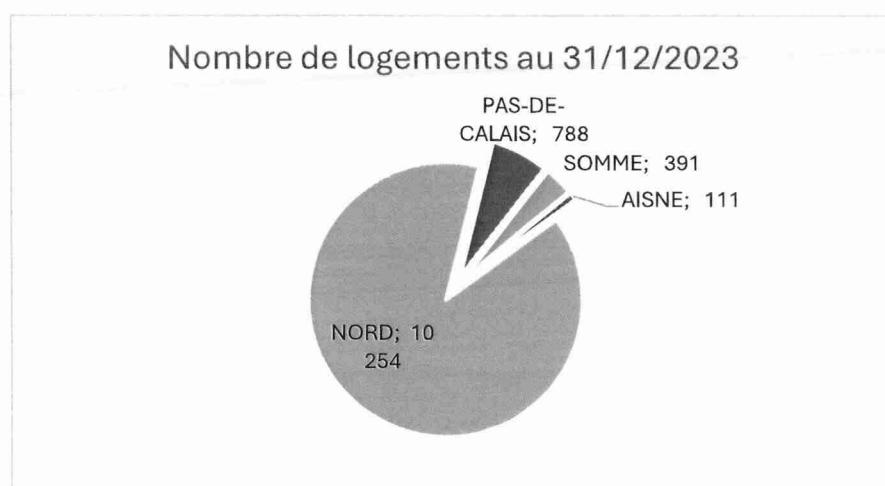
Compte-tenu de l'entrée en gestion de 372 logements locatifs et de la vente de 19 logements du patrimoine locatif, le patrimoine au 31 décembre 2023 s'élève à 11 544 logements dont 11 364 logements sont conventionnés APL, soit 98.44%.

(Périmètre : 3F Notre logis ; hors accession, hors mandats de gestion ; inclus PSLA)

Parmi ces logements, 8 451 sont en collectif (73%), 2 964 sont en individuel (26%) et 127 en mixte.

Présentation du parc

- Patrimoine social hors QPV : 9 581
- Patrimoine social en QPV : 1 963
- Patrimoine sur la MEL : 9 625



L'entretien et la rénovation des logements

Travaux d'amélioration et de rénovation

Dépenses, financement (dont participation d'Action Logement) : 1.028.954€ ont été dépensés en 2023 pour l'amélioration et la rénovation du Patrimoine. Ils se répartissent comme suit :

Libellé poste	Consommé
Bâti	352 835,27
Parties communes	209 264,01
Parties privatives	197 416,51
Ascenseurs	15 304,61
Chauffage	101 715,91
Espaces extérieurs	78 939,04
GE Travaux Handicapés	73 478,90

Des travaux pour 1.013.265€ ont été réalisés pour 2522 logements. Il s'agit notamment de travaux de :

- Modernisation d'ascenseurs pour près de 503.000€,
- Installation de chauffage : 189.871€
- Amélioration des parties communes : 31.428€
- Travaux d'étanchéité et de toitures pour 125.023€
- Aménagement d'espaces accueil gardien : 29.716€
- Travaux vente à l'ONV : 60.523€
- Remplacement de menuiseries pour 36.352€

Travaux d'amélioration des chaudières : dans le prolongement de la campagne 2022, les chaudières sur la ville d'Orchies ont été remplacées pour un montant de près de 22.000€ concernant 52 logements.

Dépenses au logement

En fonction de la nature des travaux, les dépenses ont été de quelques centaines d'euros à près de 16.000€ par logement.

Quelques exemples significatifs :

- Modernisation ascenseur de 172€ à 4.621€ au logement
- Travaux de toitures et étanchéité jusqu'à 5.312€ au logement
- Remplacement des PAC à Halluin résidence Simone de Beauvoir : 15.696€ au logement

L'ensemble de ces dépenses a été financé en fonds propres.

La maîtrise des charges locatives

Dans le cadre du nouveau mode de calcul, c'est aujourd'hui 2966 logements du patrimoine dont l'étiquette DPE a été actualisée.

Travaux de réhabilitation et de résidentialisation

Les mises en chantier de réhabilitation concernent 118 logements pour un montant total de 8.376.601€.

Les réhabilitations concernent les communes suivantes :

- Linselles : cité Sainte Marie (passage de G à C, coût : 191.500€ TTC au logement. Réorganisation spatiale des pièces de vie avec des volumes plus harmonieux, création d'une salle de bain qui n'existait pas avant et réfection complète de la toiture)
- Comines : 45 rue Marceau (passage de F à C, coût : 204.000€ TTC. Suppression des extensions « sauvages », non réalisées dans les normes d'isolation, gain en apport de lumière naturelle et réfection complète de la toiture)
- Armentières : 18 ruelle Saint Augustin (passage de E à C, coût au logement : 163.000€ TTC. Réappropriation des pièces de vie et réfection complète de la toiture) & 3 rue Malakoff : passage de F à C, coût : 204.000€ TTC. Traitement de tous les problèmes de remontées d'humidité dues à la structure de l'époque, suppression de coin de toilette situé en cuisine, création d'une salle de bain à l'étage et amélioration de l'espace cuisine, réappropriation des pièces de vie et réfection complète de la toiture)
- Wervicq Sud : résidence Touraine Anjou (passage de E à C BBC Réno, coût au logement 64.000€ TTC. Isolation par l'extérieur avec nouveau bardage, mise aux normes de l'installation électrique (respect de la norme NFC 15-100) et de chauffage, ventilation, suppression de la VMC gaz, remplacement des menuiseries extérieures, remise en état des halls d'entrée et création d'une aire de jeux extérieure)
- Lille : Vauban (coût au logement : 22.700€ TTC. Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures secteur ABF logements et parties communes et mise en sécurité électriques de tous les logements)
- La Chapelle D'Armentières : 6 contour de l'Eglise (Passage de F à C , coût au logement 214.000€ TTC. Réaménagement intérieur, réfection complète électricité et plomberie chauffage et réfection complète de la toiture)

Aucune résidentialisation n'a été engagée.

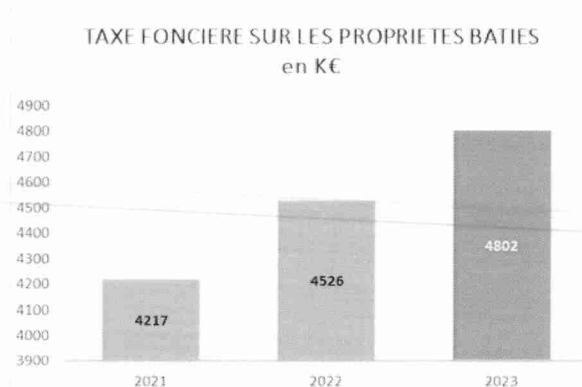
Livraisons

En 2023, 3F NOTRE LOGIS a réalisé :

- 303 réhabilitations
 - Amiens Cabaret de la Belle Femme (coût : 9.077.000€ TTC. Isolation des façades par l'extérieur, redynamisation architecturale par la pose de nouveaux bardages, nouvel agencement des halls d'entrée, réaménagement des circulations horizontales extérieures, amélioration des installations électriques, isolation et réfection complète des toitures terrasses étanchées et amélioration de la ventilation des logements)
 - Armentières 8 rue du Nord passage de E à C (coût au logement 97.000€ TTC. Création d'une salle de bain à l'étage, modification du logement de T4 à T3 et travaux complets en intérieur)
- 302 résidentialisations (Villeneuve d'Ascq Pont de Bois îlot 6) (aménagement des extérieurs, allées, espaces verts, réfection des voiries qui « re » créent un cadre de vie agréable pour les habitants (coût 2.446.000€TTC))

Les équipements et la prévention des risques

La taxe foncière sur les propriétés bâties



Elle s'élève pour l'exercice 2023 à 4 802 K€ soit 8.5 % des loyers en progression de 6 % par rapport à 2022.

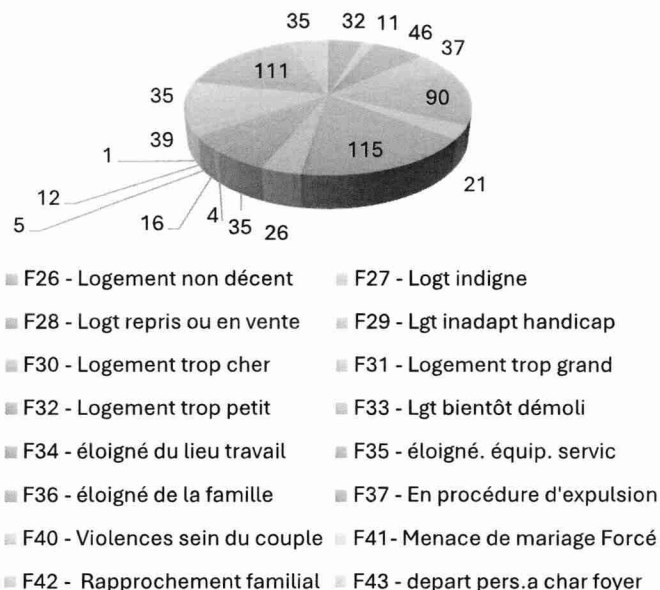
6 687 logements étaient assujettis à cette taxe en 2023 contre 6722 logements en 2022 pour un montant moyen de 718 € au logement contre 672 € en 2022.

813 K€ de dégrèvement de taxe foncière relatif à des travaux d'économie d'énergie et d'adaptation de logement ont été obtenus en 2023.

1.5 DES PARCOURS RESIDENTIELS FLUIDIFIES ET SECURISES

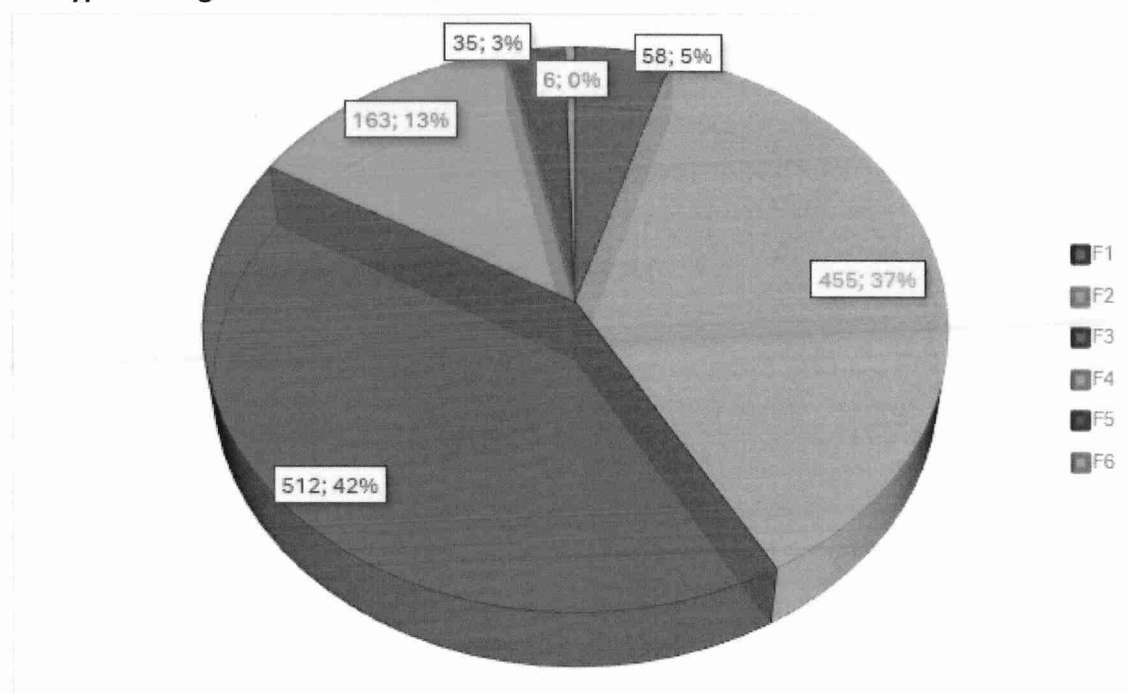
La demande de logements

Les principaux motifs des demandes des bénéficiaires sont les suivants :

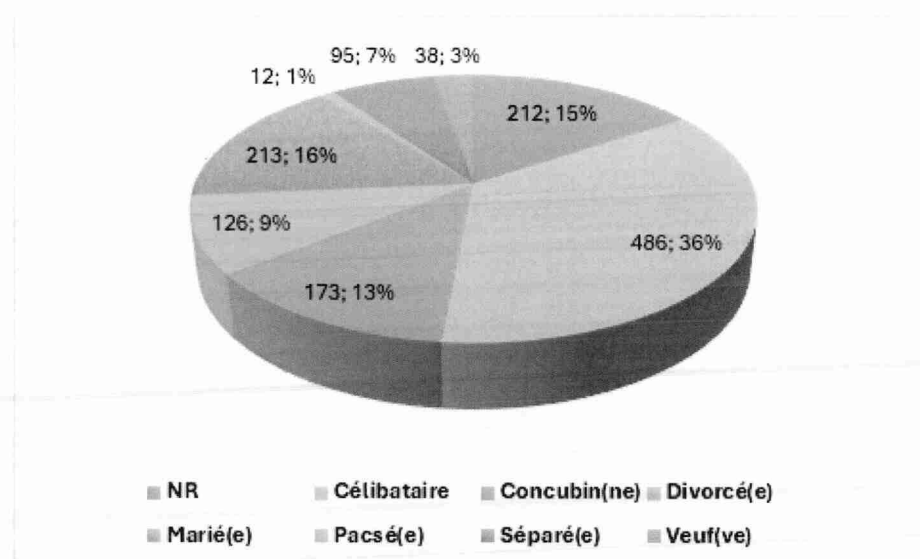


L'inadaptation du logement à la configuration familiale ou au handicap (22 %), à la situation économique (13 %) ou le changement de situation familiale (divorce, 16,5 %) du demandeur pèsent pour plus de la moitié des motifs de demandes de logement (51,5 %).

Les types de logements demandés



Plus de 78 % des attributions portent sur des T2 et T3.



Les célibataires représentent un tiers des demandeurs.

Les nouveaux locataires

L'année 2023 a généré un volume d'attributions comparable à celui de l'exercice précédent avec une part de livraisons neuves à hauteur de 32 %.

Cette stabilité est à souligner dans un contexte de diminution continue du taux de rotation qui atteint 7,41 % soit 2 points de moins qu'en 2021.

Cette évolution traduit une attention marquée pour le déroulé du parcours résidentiel des locataires en place parallèlement à celle portée à la qualité d'accueil des nouveaux entrants.

Les Commissions d'attribution

Les commissions d'attribution (CALEOL)		
Nbre de CALEOL	120	
Nbre de dossiers candidatures présentées	3 967	100,00%
Nbre de dossiers candidatures acceptées	1 355	34,16%
Nbre de dossiers candidatures attribuées avec ordre	2 394	60,35%
Nbre de dossiers candidatures refusées	216	5,44%
Désistements	270	19,93%

Au cours de l'année 2023, 3F NOTRE LOGIS a organisé 120 commissions d'attribution de logements, au cours desquelles :

- 3 967 dossiers ont été présentés
- 1 355 dossiers ont été acceptés, soit 34,16 % des dossiers présentés en 2023 contre 37,12 % en 2022.
- 216 demandes, soit 5,44 % ont été refusées principalement en raison de dossiers incomplets.

Le partenariat avec les réservataires

La Loi ELAN prévoit la généralisation de la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux à échéance du 24 novembre 2023 après différents reports. Cette systématisation a amené l'ensemble des acteurs à préparer ce basculement qui se résume ainsi :

- 30 % Préfecture (25 % publics prioritaires et 5 % fonctionnaires)
- 20 % EPCI
- 25 % Action Logement

Cette évolution nécessite des évolutions dans les pratiques et l'adoption d'outils de suivi adaptés. C'est dans ce cadre qu'a été déployé Symbiose, système de gestion de l'information assurant un rapprochement offre / demande.

Les publics prioritaires et situations d'urgence

Le Dans le cadre du PDALHPD, 200 familles ont été relogées en 2023 dont 33 relevant du dispositif DALO et 37 sortants d'hébergement.

Les locataires en place et la mobilité

En 2023, 104 mutations ont été réalisées dont 4 permutations atteignant ainsi un niveau de 11,66 % soit 1,5 points de plus qu'en 2021.

29 baux ont été signés au bénéfice de ménages concernés par des opérations de renouvellement urbain sur un total de 57 positionnements prioritaires en CAL. Ces chiffres témoignent du niveau important de refus opposés par ces ménages malgré les propositions réalisées.

Le travail partenarial avec les associations s'est poursuivi courant 2023 avec la formalisation de baux associatifs (22) ou glissants (1) à travers un réseau d'acteurs :

- France Horizon
- EOLE
- L'EPDSAE
- L'Armée du Salut
- Les Petits Frères des Pauvres
- Les Papillons Blancs
- L'ARPIH
- Relais Soleil Tourquennois,
- ALEFPA,
- AFEJI,
- Le Gîte-GAP
- L'association le Refuge
- Foyer BETHEL-EVIE

Des logements et services adaptés

Dans le souci de proposer des logements adaptés à la situation des ménages, un budget de 96 144 € a été alloué en 2023 pour des travaux qui ont été réalisés dans 26 logements afin d'améliorer le quotidien des personnes handicapées.

Ces travaux ont consisté pour l'essentiel dans l'adaptation de salles de bains.

Il convient de préciser que l'ensemble de ces travaux permet de bénéficier d'un dégrèvement de la TFPB.

La prévention et la gestion des situations de précarité

Sur l'année 2023 :

- 223 dossiers d'aide à l'installation ont été finalisés à hauteur de 77 503.07 €
- 230 accords ont été octroyés concernant les conventions de garantie FSL (pour rappel, le ménage peut mobiliser pendant 3 ans une aide financière auprès du FSL en cas d'impayé de loyer),
- 24 refus de FSL accès ont été dénombrés

Le travail de prévention à travers des accompagnements personnalisés proposés aux locataires se poursuit :

	2023
FSL Maintien	79 256.65 €
FSL Accès	77 503.07 €
Recours gracieux	29 184.78 €

En 2023, 5 expulsions ont été réalisées malgré la recherche de solutions alternatives jusqu'à cette issue.

1.6 UNE QUALITE DE SERVICE CONSOLIDEE

Les engagements de service

La satisfaction des locataires nouveaux entrants

Dans le cadre de sa démarche qualité, 3F NOTRE LOGIS réalise une enquête de satisfaction auprès des nouveaux entrants.

Les indicateurs qualité sont d'un bon niveau et les locataires sont en grande majorité satisfaits des actions menées par 3F NOTRE LOGIS.

La satisfaction globale se maintient par rapport à 2022, avec un taux de 90,9 % (contre 90,5% en 2022).

L'accueil des nouveaux locataires est réalisé dans de bonnes conditions.

La satisfaction sur la propreté du logement lors de l'emménagement, avec un taux de 76,3 %, est en baisse (78% en 2022) : les motifs d'insatisfaction portent sur l'état des murs et des sols.

Dans le cadre de l'emménagement dans un logement neuf, 92,7 % des locataires sont satisfaits de l'organisation des différentes pièces.

Enfin, 94,3 % des locataires interrogés recommandent 3F Notre Logis.

La satisfaction des locataires en place

En complément de l'enquête menée auprès des nouveaux entrants, 3F NOTRE LOGIS a participé en 2023, comme en 2021, à l'enquête de satisfaction réalisée auprès des locataires en place, proposée par Action Logement Immobilier.

3F Notre Logis maintient un taux de satisfaction globale positif de 82,4%.

La satisfaction des locataires a augmenté depuis 2021 sur :

- les échanges par téléphone (taux de 80,8 %),
- la propreté des parties communes (taux de 66,9%),
- les caractéristiques générales du logement (taux de 76,1 %),
- et les échanges avec les équipes de proximité (taux de 86,9 %).

Une vigilance doit être apportée sur les points suivants :

- les échanges dans le cadre des demandes et interventions techniques (taux de 45,5%),
- les demandes et traitements administratifs (taux de 57,4 %),
- la sécurité et la tranquillité de la résidence (taux de 71,2 %),
- le fonctionnement des équipements des parties communes (taux de 69,8%),
- et le rapport qualité/prix (taux de 73,7 %),

Les Audits croisés Action Logement Immobilier

En 2023, 3F NOTRE LOGIS a intégré le programme des audits croisés mis en place par Action Logement Immobilier : l'audit, réalisé avec une autre filiale du groupe Action Logement, permet aux deux entités d'échanger sur leurs pratiques et de travailler sur les process qualité.

Le service clientèle

En 2023, le service clientèle 3F a traité 52 123 appels pour le compte de 3F NOTRE LOGIS, ce qui représente 7 % des 750 162 appels traités pour l'ensemble du groupe.

La qualité de service pour 3F NOTRE LOGIS (appels traités/appels reçus) est de 74 %.

Dans le même temps, le service clientèle a traité 10 553 demandes émanant de l'espace locataire et envoyé 738 courriers (attestations, plans d'apurements...)

Les actions de proximité

Dans le souci d'optimiser la propreté des parties communes au sein des résidences, des contrôles trimestriels sont réalisés sur site et des comités de pilotage de suivi ont été mis en place avec les sociétés titulaires des contrats.

A titre d'exemple, des rencontres sont initiées chaque trimestre avec le service propreté de la ville de Tourcoing afin de réaliser un bilan de la situation sur l'ensemble des résidences en matière de propreté des abords et de manipulation des conteneurs. Des collaborations opérationnelles de mise en place d'opérations conjointes de nettoyage seront programmées.

Afin de garantir aux habitants des espaces extérieurs de qualité, des vérifications sont réalisées trimestriellement et des points semestriels sont organisés avec le service de la maintenance pour d'éventuels ajustements.

La qualité de vie dans les quartiers

La mission de bailleur social ne se limite pas à loger à prix abordable et dans de bonnes conditions, mais également à contribuer au Bien Vivre Ensemble en déployant des actions avec les habitants et en lien avec de nombreux partenaires.

C'est par exemple dans cet esprit qu'un accompagnement financier à hauteur de 3 000 € a été apporté au centre social L'Essentiel organisateur du Carnaval, moment fort de la vie collective sur la commune d'Halluin.

C'est également le cas pour l'installation d'un potager partagé et de récupérateurs d'eau de pluie sur proposition des locataires de la nouvelle Résidence rue de Cassel située à Marquette Lez Lille et dont ils assurent la gestion.

Cela s'est également traduit par la participation des locataires de la Résidence Marcel Raschia à une opération de balcons fleuris portée par la ville de Lambersart.

Différentes initiatives sont traditionnellement prises à l'occasion des Fêtes de Noël comme cette année sur le quartier du Pont de Bois à Villeneuve d'Ascq. Toute l'équipe de proximité s'est mobilisée en lien avec la ville et les différentes associations du secteur afin d'offrir un goûter aux enfants partagé autour d'animations de décoration du sapin.

Concertation, association des habitants

Le Conseil de Concertation Locative, comprenant les représentants des locataires de la CNL (Confédération Nationale du Logement) et de la CLCV (Consommation Logement et Cadre de vie), ainsi que les administrateurs locataires, s'est réuni à quatre reprises au cours de l'année 2023 : les 30 mai, 12 septembre, 7 novembre et 12 décembre.

Ces réunions ont été l'occasion de discuter essentiellement des sujets suivants :

- La régularisation des charges
- Les contrats de maintenance
- Les indicateurs d'activité de 3F Notre Logis
- L'enquête SLS
- Le plan de sobriété de 3F Notre Logis
- Le dispositif d'échange de logements
- L'étude de l'occupation du parc
- Le plan de réhabilitations
- Le budget 2024
- La valorisation des déchets verts

Favoriser le mieux vivre ensemble

3F NOTRE LOGIS a mis en place des actions en lien avec les locataires :

- Renouvellement de convention de jardins potagers à Wervicq-Sud, association le petit seau rouge.
- Fête de la Nature avec le Centre Social de Villeneuve d'Ascq (Pont de Bois)
- Décoration d'un sapin écologique, et rencontre entre seniors de la Résidence Tempo et la maison de retraite à Roncq.
- Café des voisins avec ateliers à Halluin : Carnaval, plantation de fleurs et d'arbres, réparation de vélos, repair café, multimédia, Fête de Noël

Des événements ont été également menés en interne, à destination des collaborateurs : participation à la marche Octobre Rose, ramassage de déchets, formation à l'apiculture, formation au compostage...

3F NOTRE LOGIS a apporté son soutien aux associations dans le cadre de dons de premières nécessités à une association organisant des maraudes, et un don de jouets pour Noël à l'association « La remise enjouée » de Villeneuve d'Ascq.

Prévention et traitement de l'insécurité sur les sites

La présence en qualité de bailleur social aux instances telles que les cellules de veille mises en place par les communes ou la contribution aux travaux menés par les CCAS participent aux démarches de prévention et de traitement des éventuelles difficultés affectant les sites.

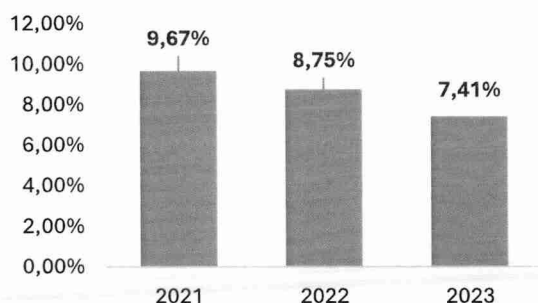
A titre d'illustration, 3F NOTRE LOGIS participe au GLTD (Groupe Local de Traitement de la Délinquance) mis en place par la Procureure de la République sur Villeneuve d'Ascq pour coordonner les actions des différents intervenants en matière de lutte contre le trafic de stupéfiants (bailleurs, police nationale, police municipale, ville, justice).

Par ailleurs, des aménagements peuvent venir renforcer la sûreté des parkings comme la pose de caméras de vidéoprotection réalisés à Villeneuve d'Ascq pour un montant de 33 861 €. Cette intervention a également contribué à une meilleure commercialisation des places de stationnement avec un taux d'occupation de 79.38% dans un quartier situé en politique de la ville. Des espaces occupés, fréquentés peuvent en effet contribuer à créer une ambiance plus sûre.

Les indicateurs de gestion

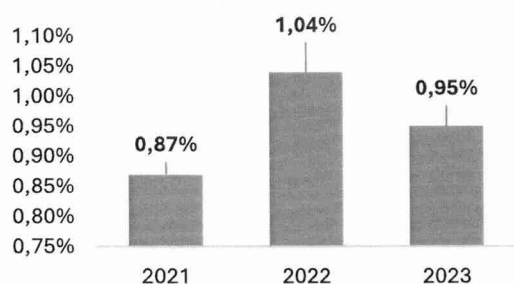
La rotation, la vacance :

Taux de rotation des locataires



La diminution du taux de rotation résonne en échos au mouvement constaté à l'échelle nationale. Le volume des livraisons projeté dans les prochaines années constitue un levier susceptible de favoriser la reprise d'une dynamique de parcours résidentiel.

Taux de la vacance des logements



Le niveau de la vacance atteint en 2023 correspond à une moyenne mensuelle de 114 logements représentant un montant total annuel de 738 000 € (*tous logements inclus livraisons de neuf*) qu'il conviendra de ramener à 89 lots vacants par mois au maximum pour tenir l'objectif fixé pour 2024

Le chiffre d'affaires :

La société a appliqué au 1er janvier 2023, pour les locataires des programmes conventionnés et non conventionnés, une augmentation uniforme des loyers de 3.50 %.

Le chiffre d'affaires se décompose de la façon suivante :

- Les loyers : 61.61 M€
- La RLS : - 2.99 M€
- Le SLS : 0,33 M€
- Les charges locatives : 12.68 M€
- Autres (terrains...) : 11.57 M€

Le taux de locataires prélevés s'établit à 51.87 %.

Le supplément de loyer solidarité :

En 2023, 40.3% des locataires en logements conventionnés ont été enquêtés dans le cadre du SLS. Cette enquête SLS a fait ressortir qu'en 2023, 198 locataires sont assujettis au SLS, soit 1.8% de nos enquêtés.

Le SLS moyen quittancé pour ces foyers s'élève à 99€ par mois.

Le taux de recouvrement et les impayés :

L'année 2023 a été remarquable dans un contexte peu favorable de hausse du coût de la vie. Avec un taux de 98.43 %, 3F NOTRE LOGIS a dépassé l'objectif de 98.2 %.

Cette performance est notamment liée à :

- ♦ Un meilleur fonctionnement de l'équipe recouvrement
- ♦ La sectorisation mise en place en mai 2022
- ♦ Le rattrapage partiel des régularisations des charges et des consommations d'eau créditrices pour l'exercice 2020 notamment

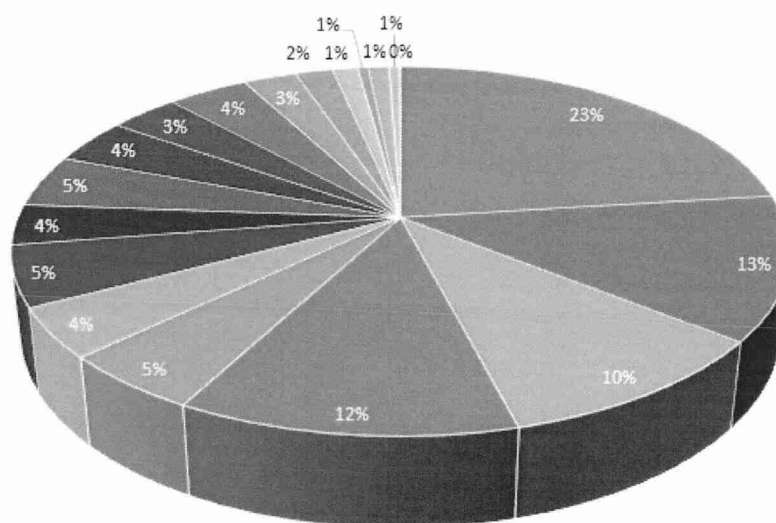
Un impact plus faible que prévu de la contemporanéisation de l'APL participe aussi à ce résultat.

Sur le volet « expulsions », 11 dossiers ont fait l'objet de cette procédure dont 3 sur la ville de Villeneuve d'Ascq et 3 sur la ville Tourcoing.

Sur 2023, l'équipe recouvrement va continuer à capitaliser sur les bons résultats et à s'appuyer sur l'externalisation des dossiers résiliés en précontentieux. Cette organisation permet un traitement plus pointilleux des dossiers des locataires en place, en situation de précontentieux, en développant notamment les visites à domicile sur certains programmes.

Les demandeurs :

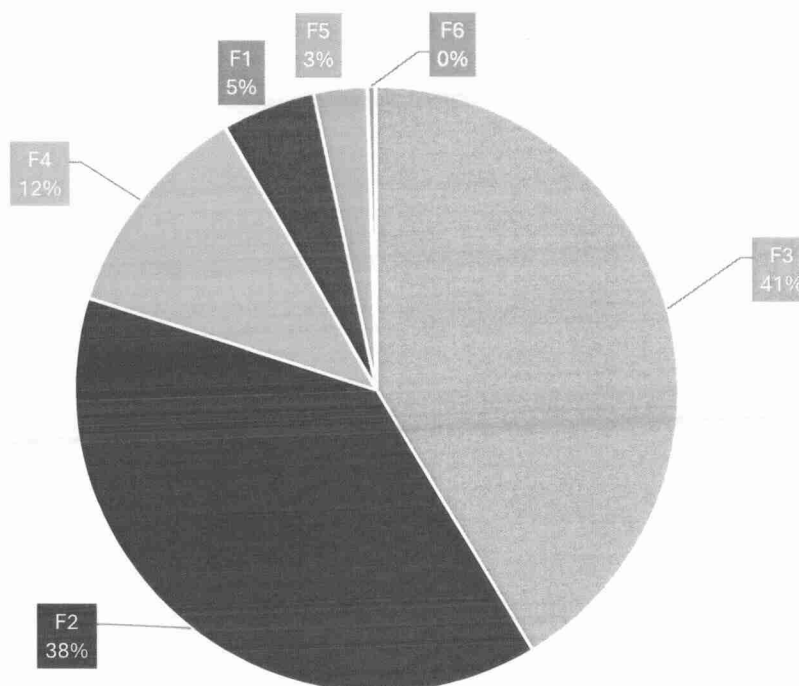
Les principaux motifs des demandes des bénéficiaires sont les suivants :



- | | | | |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| » Non précisé | » F32 - Logement trop petit | » F44 - Divorce, séparation | » F30 - Logement trop cher |
| » F28 - Logt repris ou en vente | » F29 - Lgt inadapt handicap | » F42 - Rapprochement familial | » F45 - changement lieu de trav. |
| » F33 - Lgt bientôt démolli | » F34 - éloigné du lieu travail | » F43 - départ pers a char foyer | » F26 - Logement non décent |
| » F31 - Logement trop grand | » F36 - éloigné de la famille | » F40 - Violences sein du couple | » F27 - Logt indigne |
| » F35 - éloigné, équip. servic | » F37 - En procédure d'expulsion | » F41 - Menace de mariage Forcé | |

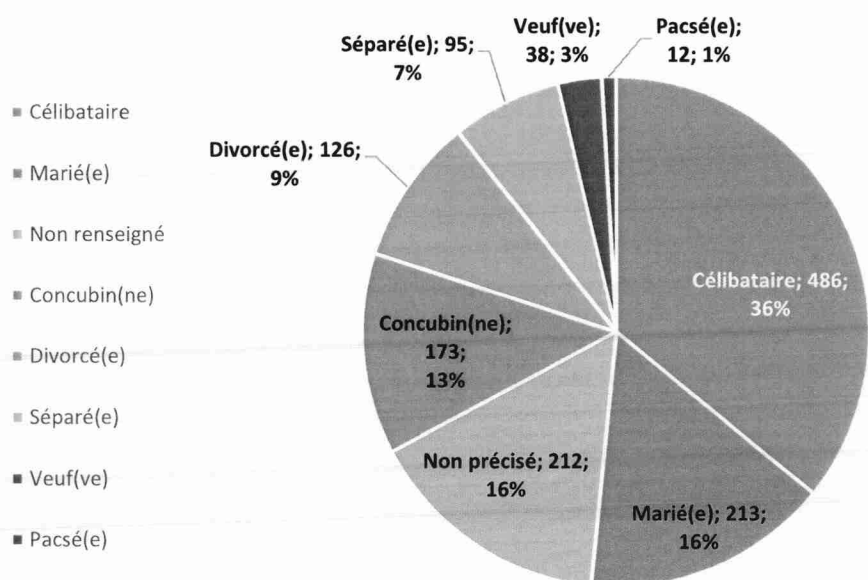
Types de logements demandés :

79 % des attributions concernent des T2 et T3



Situation familiale des demandeurs :

Les célibataires représentent plus d'un tiers des demandeurs.



1.7 DES EQUIPES ENGAGEES

L'effectif au 31 décembre 2023

EFFECTIFS SUR L'EXERCICE 2023

3.1 - EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) : Effectif à temps plein	1	153	144,8
Effectif à temps partiel -	2	4	5,5
en nombre	3	2,7	4
en équivalent temps plein (c)	4		
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	(1+3)	155,7	148,8
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)	5	0	0
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6	1	1
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (4-5+6)	1	1

Eléments d'information et de compréhension complémentaires :

- Temps partiels : 100% des temps partiels sont des aménagements demandés/initiés par les salariés ;
- Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe : cet effectif (1) est lié à un processus de mobilité intra groupe.

(a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin 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 du travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(d) Personnel mis à la 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 groupement (maison mère, GIE: ..., sauf sociétés d'intérim).

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

(h) La codification indiquée correspond aux catégories de la convention collective nationale des personnels des S.A. et des Fondations d'HLM.

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

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	135,8	7	142,8
- Fins de contrats au cours de l'année	11	7	18
+ Contrats signés au cours de l'année	13	18	31
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	137,8	18	155,8

Eléments d'information et de compréhension complémentaires :

- Fins de contrats au cours de l'année – CDI : 27% correspondent à une demande de départ à la retraite à l'initiative du salarié ;
- Contrats signés au cours de l'année - CDD : 28% correspondent à de l'alternance (apprentissage et professionnalisation).

Sociétés anonymes : (h)

3.3 - VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnel Administratif	119,2	0	1
Gardiens et autres personnels d'immeuble :	34,5	0	0
Personnels de maintenance :	2	0	0
Total (i)	155,7	0	1

Eléments d'information et de compréhension complémentaires :

- Effectif non salarié : il s'agit de l'effectif (1) lié à un processus de mobilité intra groupe.

La gestion des compétences et des parcours professionnels

3F NOTRE LOGIS continue à promouvoir et à encourager la mobilité professionnelle notamment via la découverte des métiers de l'entreprise et du groupe (par exemple au travers de journées "vis ma vie"). Ainsi, au cours de l'année 2023, une salariée assistante commercial & accueil a évolué vers un poste de chargé de gestion locative ; le "vis ma vie" lui ayant permis de valider son projet et de nourrir sa motivation.

Également, 3F NOTRE LOGIS développe des axes de formation spécifiques en complément de ceux déployés par le groupe. Pour 2023, ces axes spécifiques ont été les suivants :

- sécurisation des projets au regard des problématiques environnementales lors du montage d'une opération et actualisation annuelle en droit de l'urbanisme ;
- salariés sauveteurs secouristes du travail et équipiers incendie (axe récurrent) ;
- techniques de la relation client (attribution et recouvrement) ;
- logement et violences conjugales ;
- formation à destination de nos salariés sollicitant un départ à la retraite dans le cadre de leur accompagnement lors de cette démarche.

L'amélioration du cadre de travail

L'année 2023 a été cadencée par des actions (récurrentes ou spécifiques à l'année 2023) visant à améliorer le cadre de travail. Ainsi :

- accompagnement des salariés entrant dans le processus de départ à la retraite : proposition systématique d'accompagnement par une psychologue du travail spécialisée sur ce thème (de la constitution du dossier de demande de retraite à la gestion de la transition vie professionnelle/retraite avec préparation du nouveau projet de vie). Pour l'année 2023, 3 collaborateurs ont ainsi été accompagnés ;
- tradition d'un déjeuner de fin d'année pour l'ensemble des salariés, animé par les collaborateurs arrivés sur l'année. Pour l'année 2023, taux de participation des salariés autour de 60% à ce déjeuner ;
- parcours d'intégration systématiquement organisé à l'arrivée dans l'entreprise : rencontre avec tous les pôles de l'entreprise, le référent sécurité et les représentants du personnel mais aussi accompagnement par un.e collègue "parrain"/"marraine". Pour l'année 2023, 100% des nouveaux arrivants ont suivi ce parcours d'intégration ;
- ligne d'écoute ouverte spécifiquement pour nos salariés au cours de l'année 2023, ouverte pendant 5 semaines ; 19,7% de l'effectif a ainsi pu être entendu ;
- octobre rose - challenge du ruban rose. Pour l'année 2023, participation de 15 salarié.es à la course ou à la marche promouvant l'information et la pratique sportive dans le cadre de la lutte contre le cancer.

Les instances représentatives du personnel

Le Comité Social et Economique s'est réuni 4 fois au cours de l'année 2023, dont 4 réunions comportant notamment des sujets SSCT (santé, sécurité et conditions de travail).

La mandature des Comités Sociaux et Economiques (CSE) de l'UES 3F ayant débuté au 1^{er} janvier 2020, pour une durée de 4 ans, est arrivé à échéance au 31 décembre 2023.

La Direction d'Immobilière 3F avec ses filiales (dont 3F NOTRE LOGIS) et les organisations syndicales représentatives au niveau de l'UES 3F, se sont réunies afin d'échanger sur le calendrier social de l'UES 3F. Ces échanges ont notamment porté sur les prochaines élections professionnelles et la nécessité de s'accorder un temps supplémentaire pour l'organisation de ce temps fort au sein de l'entreprise afin notamment de clôturer l'exercice comptable des CSE et les projets initiés. Pour ce faire, et au regard de la tolérance jurisprudentielle sur le sujet, un accord est intervenu le 12 mai 2023 par lequel les mandats en cours ont été prorogés jusqu'au 29 février 2024.

Les partenariats et actions significatives

5 partenariats avec des écoles cibles ont été menés en 2023 : CEPRECO / LAHO (ROUBAIX), ISG (LILLE), SKEMA (LILLE), Université (LILLE). En outre, 3F NOTRE LOGIS a pu participer à un événement dédié métiers Jeunes en 2023, à savoir : participation au job dating organisé par IUT DE LILLE-ROUBAIX dans le cadre de notre recherche d'une alternance au sein de notre pôle recouvrement.

Enfin, les actions significatives suivantes doivent être soulignées :

- déploiement d'un nouvel outil de commercialisation et d'attribution : « Symbiose ». L'un des objectifs devrait être la simplification des process pour améliorer les conditions de travail des équipes (opérations à réaliser sur un seul outil et non sur plusieurs, charge de travail administrative réduite au bénéfice de la relation commerciale) ;
- signature d'une convention de soutien à la politique de la réserve opérationnelle en vue de sa promotion en interne ;
- forte implication dans l'accueil de jeunes et la formation par l'alternance : 6 alternants dans différents pôles de notre entreprise (attribution, études & projets, finances, direction technique ...) ;
- SQUAD emploi : opération permettant à des collaborateurs de s'engager volontairement en faveur de l'insertion professionnelle sur le territoire en accompagnant un.e jeune diplômé.e en recherche d'emploi / processus de coaching et de mise en réseau pour les jeunes diplômés en recherche d'emploi. Pour 2023/2024, 4 jeunes seront parrainés et accompagnés par 4 salariés de 3F NOTRE LOGIS.
- Handicap / situations de handicap : accompagnement des salariés en situation de handicap et aide dans le montage de dossier de RQTH.

2. ETATS FINANCIERS

2.1 PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur et aucun changement n'est intervenu par rapport aux exercices précédents.

2.2 EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS

▪ Bilan

Le total du Bilan passe de 839,7 M€ en 2022 à 848,5 M€ en 2023 soit une hausse de 8,8 M€.

La variation des capitaux propres s'explique principalement par l'affectation du résultat 2022 (+12M€) ainsi que par la variation des subventions d'investissement.

Les provisions pour risques et charges comprennent notamment la PGE et la provision pour départ en retraite. Sa diminution s'explique principalement par la reprise de la provision sur les charges de copropriété.

Les dettes financières évoluent à la hausse et intègrent l'impact de la hausse du Livret A de 2% à 3 % en février 2023 sur les ICNE (+3M€).

L'actif net immobilisé évolue en fonction de la hausse des immobilisations (hors immobilisations financières). La dotation aux amortissements s'élève à 22,4 M€ en 2023.

Le stock accession est en baisse de 10 M€. Il tient compte de la baisse d'activités sur les opérations en cours et sur les nouvelles opérations ainsi que de la diminution de l'en cours des logements en phase locative (35 levées d'option PSLA pour 6 mises en services) et enfin du transfert de deux opérations d'accession en activité locative (Lille Madagascar et Tourcoing Magenta)

La trésorerie diminue de 5.4 M€ et tient compte du remboursement du découvert autorisé de la Caisse d'Epargne pour 14 M€. Le total des disponibilités au 31 décembre 2023 s'élève à 10 M€.

Le montant de la convention de prestation de services facturé en 2023 par I3F à 3F NOTRE LOGIS est de 1 442 K€ en baisse de 183 K€ par rapport à 2022.

▪ Loyers

Les loyers quittancés sont de 59 M€ en 2023 par rapport à 56 M€ en 2022 soit une progression de 3 M€.

Les loyers logements progressent de 2.9 M€ et tiennent compte :

- de l'augmentation de l'IRL de 3.5 % en 2023 (sauf sur les logements F & G pour 1.9 M€)
- des livraisons 2022 en année pleine pour 0.8 M€
- des ventes 2022 (56 logements) et 2023 (19 logements) : -0.2 M€

et profite de la diminution de la vacance logement qui passe de 1.04 % en 2022 à 0.95 % en 2023.

La Réduction du loyer de Solidarité diminue légèrement passant de 3.1 M€ en 2022 à 2.9 M€ en 2023.

Les loyers des PSLA baissent de 0.3 M€ passant de 0.7 M€ en 2022 à 0.4 M€ en 2023. Ils sont impactés par la baisse du stock de logements en phase locative qui passe de 69 logements fin 2022 à 40 logements fin 2023 avec uniquement 6 nouveaux logement PSLA en 2023.

Le supplément de Loyer progresse lui de 0.2 M€ par rapport à 2022.

▪ **Le Chiffre d'affaires est décomposé en :**

Chiffre d'affaires Accession pour 10,9 M€ en baisse de 13,1 M€ par rapport à 2022.

Il concerne 35 levées d'option PSLA pour 5,7 M€, 26 VEFA (programme Lille-Clémenceau) pour 4,4 M€, 2 commerces et 2 salles pour 0,8 M€.

Pour rappel, il y avait 93 levées d'option PSLA (19M€) et la vente d'un terrain à Bouygues (5M€)

Chiffre d'affaires Locatif pour 71,6 M€ dont 12,7 M€ de charges récupérables.

Il se répartit entre le Chiffre d'affaires location PSLA en diminution par rapport à 2022 compte tenu de la baisse du stock locatif et la Chiffre d'affaires locatif en hausse de 3,2 M€ dont 1,9M€ concerne l'augmentation de l'IRL de 3.5 % et 1.6 M€ concerne les mises en services 2022 et 2023.

Chiffre d'affaires prestations de services pour 0,6 M€ concerne notamment les frais de gestion refacturés aux différentes structures dont Clésence, Notre Foyer, le Giale, Flandre Opal Habitat et Habitat Privilège.

▪ **Autofinancement :**

L'autofinancement courant s'établit à 8.4 M€ en 2023 (soit 14.2% des loyers quittancés). Il est en diminution par rapport à l'autofinancement courant de 2022 qui était de 10.4 M€ (soit 18.6% des loyers quittancés).

En dépit de l'augmentation de la Marge Brut locative de 3.2 M€ par rapport à 2022 dont 3M€ est lié à l'augmentation des loyers quittancés, les charges sur l'autofinancement progressent dans le même temps de 5.2 M€ dont 4.4 M€ concerne les annuités d'emprunt 2023, 0.4 M€ les impôts et taxes. Les autres produits diminuent de 1.6 M€, les cotisations CGLLS de 1 M€ et les coûts administratifs de structure de 0.3 M€.

L'autofinancement net s'établit à 9.34 M€ en 2023 (15.8% des loyers quittancés), en diminution par rapport à 2022 qui était de 12.5 M€ (22.3% des loyers quittancés).

Ce ratio constitue un dispositif d'alerte sur la situation financière de 3F NOTRE LOGIS.

En effet, conformément au décret précité et à l'arrêté du 10 décembre 2014, lorsque :

- Le ratio d'autofinancement net est inférieur ou égal à 0%
- Ou lorsque la moyenne des ratios annuels des trois dernières années est inférieure ou égale à 3 %.

Le conseil d'administration doit délibérer sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne.

La moyenne des ratios annuels des deux dernières années (2022 et 2023) s'établit respectivement à 22,3 % et 15,8 %, ce qui fait une moyenne de 19,05 %. Il n'y a donc pas lieu de délibérer sur ce point.

En M€	2021	2022	2023	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	30.03	27.48	25.06	
Variation intérêts compensateurs	0	0	0	
Remboursement d'emprunts locatifs	-17.48	-16.81	-15.72	
Autofinancement net HLM ELARGI	12.55	10.67	9.34	
Total des produits financiers (comptes 79)	0.20	0.23	1.08	
Total des produits d'activité (comptes 70)	76.99	93.40	83.20	
Charges récupérées (compte 703)	-10.92	-12.57	-12.68	
Dénominateur du ratio d'autofinancement	66.28	81.06	71.60	
Ratio d'autofinancement net HLM (en%)	18.9	13.2	13	15

▪ **Résultats :**

Le Résultat d'exploitation est de 13.5 M€ an hausse de 1.3 M€ par rapport à 2022.

Les produits d'exploitation sont en hausse de 1.1 M€ par rapport à 2022 dont 2.9 M€ de hausse des loyers quittancés et une baisse de 1.6 M€ des autres produits (35 levées d'option en 2023 pour 93 levées d'option en 2022) ainsi que des produits de refacturation et des autres produits locatifs de 0.2M€.

Les charges d'exploitation sont stables entre 2022 et 2023 et tiennent compte de l'augmentation de 0.4 M€ des impôts et taxes, de 0.7 M€ des charges externes de gestion locative, de 0.2 M€ des frais de personnel et de 0.6 M€ des amortissements des immobilisations ainsi que de la diminution de 1M€ de la cotisation CGLLS, de 0.6 M€ des créances irrécouvrables et de 0.3 M€ des frais de structures (incluant la convention de prestation de services entre I3F et 3F NOTRE LOGIS).

Le Résultat Financier est – 11.5 M€ par rapport à -6.1 M€ en 2022 soit une variation de 5.3M€.

Elle s'explique principalement par la hausse du Livret A. La variation des intérêts payés entre 2022 et 2023 est de 1.9 M€ et la variation des intérêts courus non échus est de 3.4 M€.

78 % de la dette de 3F NOTRE LOGIS est révisable en fonction du Livret A pour 21 % à taux fixe.

Le Résultat Exceptionnel s'établit à 4 M€ en 2023 pour 6.5 M€ en 2022 soit une baisse de 2.5 M€ sur l'année en cours.

Elle s'explique principalement par la diminution de la marge sur ventes d'actifs de 3.4 M€ (pour rappel vente de 16 logements à l'ONV pour une marge de 1.7 M€ en 2022) et par l'augmentation des éléments exceptionnels de 0.7 M€ (principalement des dégrèvements d'impôts économie d'énergie et imposition à tort).

Le résultat net passe de 12.5 M€ à 6 M€ soit une diminution de 6.5 M€. Elle s'explique par la dégradation du résultat financier pour 5.3 M€ (consécutif au passage du livret A de 0.5 % à 3 % entre 2022 et 2023) et de la baisse du résultat exceptionnel de 2.5 M€ (baisse des ventes aux locataires en 2023 et impact de la vente à l'ONV en 2022) malgré la progression de notre résultat d'exploitation de 1.3 M€ entre 2022 et 2023.

■ Trésorerie

La trésorerie nette s'établit à 14 M€ à fin 2023 pour 19.5 M€ à fin 2022 soit une baisse de 5.5M€. Elle tient compte du remboursement de la ligne de crédit court terme fin 2023.

Les flux de trésorerie générés par l'exploitation de 3F NOTRE LOGIS progressent de 2M€ malgré la baisse des flux générés par l'accession.

2.3 COMPTE DE RESULTAT ET BILAN

BILAN ACTIF			2023	2 022
Au 31 décembre 2023	Brut	Amortissements	Net	Net
	Dépréciations			
	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles <i>Note 1</i>	5 138	1 669	3 468	869
Baux	4 141	672	3 468	869
Autres	997	997		
Immobilisations corporelles <i>Note 2</i>	1 033 747	359 706	674 042	650 029
Terrains	145 606	651	144 955	137 467
Immeubles de rapport	878 485	355 627	522 858	505 722
Autres immobilisations corporelles	9 656	3 427	6 229	6 839
Immobilisations corporelles en cours	106 126		106 126	108 624
Terrains	30 527		30 527	32 365
Immeubles de rapport	52 212		52 212	59 966
Travaux d'amélioration	23 387		23 387	16 294
Acomptes terrains				
Immobilisations financières <i>Note 3</i>	1 138		1 138	1 039
Participations, parts sociales et créances	502		502	502
Prêts accédants				
Autres prêts et divers	636		636	538
Total actif immobilisé <i>Note 4</i>	1 146 149	361 375	784 774	760 561
Stocks et en cours <i>Note 5</i>	14 049	1 230	12 819	22 784
Créances locataires et acquéreurs <i>Note 6</i>	13 802	3 903	9 899	8 763
Subventions à recevoir <i>Note 7</i>	20 320		20 320	15 277
Autres créances diverses <i>Note 8</i>	6 616		6 616	12 809
Valeurs mobilières de placement	4 087		4 087	5 249
Disponibilités, placements et comptes rémunérés <i>Note 9</i>	9 938		9 938	14 244
Total actif circulant <i>Note 10</i>	68 811	5 132	63 678	79 126
Comptes de régularisation actif <i>Note 11</i>	16		16	30
Total actif	1 214 975	366 507	848 468	839 716

BILAN PASSIF

Au 31 décembre 2023

		2023	2022
		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Capital	Note 1	6 117	6 117
Primes d'émission, de fusion et d'apport		13 462	13 462
Réserves et report à nouveau		219 893	207 534
Résultat de l'exercice		6 041	12 573
Dont résultat résultant de l'activité SIEG		5 745	10 602
Sous total situation nette		245 513	239 686
Subventions	Note 2	63 921	57 299
Amortissements dérogatoires et autres		0	0
Total capitaux propres	Note 3	309 434	296 985
Provisions pour gros entretien		729	1 015
Provisions pour risques et autres charges		979	1 017
Total provisions pour risques et charges	Note 4	1 708	2 033
Emprunts	Note 5	502 360	503 472
Intérêts courus non échus	Note 6	7 101	3 653
Concours bancaires courants		0	0
Dépôts et cautionnements reçus		5 094	5 155
Autres dettes	Note 7	14 762	17 747
Total dettes	Note 8	529 316	530 027
Comptes de régularisation passif	Note 9	8 009	10 672
Total passif		848 468	839 716

COMPTE DE RESULTAT 2023

En milliers d'euros		2023	2023	2023	2022
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes	Note 1		10 931	10 931	24 065
Loyers	Note 2		58 952	58 952	56 045
Récupération de charges locatives	Note 3	12 684		12 684	12 574
Prestations de services	Note 4		636	636	719
Chiffre d'Affaires		12 684	70 518	83 202	93 403
Autres produits et transferts de charges	Note 5		1 895	1 895	2 768
Achats stockés et variations de stocks	Note 1		(9 710)	(9 710)	(21 663)
Achats de fournitures et produits	Note 6	(2 919)	(219)	(3 138)	(3 699)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(6 773)	(2 634)	(9 407)	(9 183)
Gros entretien	Note 8	(317)	(5 273)	(5 590)	(5 273)
Autres services extérieurs	Note 9	(3)	(4 917)	(4 921)	(6 463)
Frais de personnel	Note 10	(833)	(7 608)	(8 441)	(8 156)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(2 090)	(5 696)	(7 786)	(7 258)
Dotations aux amortissements techniques			(22 393)	(22 393)	(21 861)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12		243	243	665
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13		(427)	(427)	(1 051)
Autres charges de gestion courante	Note 14		(15)	(15)	(18)
Résultat d'exploitation		(252)	13 763	13 511	12 213
Produits financiers nets			1 079	1 079	230
Intérêts des emprunts	Note 15		(12 621)	(12 621)	(6 420)
Dotations nettes aux provisions financières					
Résultat financier			(11 542)	(11 542)	(6 190)
Marge sur cessions d'actifs			1 572	1 572	4 950
Pertes sur remplacements ou démolitions			(129)	(129)	(172)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			(324)	(324)	(489)
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles					
Reprises sur subventions			2 012	2 012	2 001
Autres charges et produits exceptionnels			941	941	260
Résultat exceptionnel	Note 16		4 071	4 071	6 550
Impôt sur les Sociétés	Note 17				
Résultat net		(252)	6 293	6 041	12 573
Dont résultat relevant de l'activité SIEG				5 745	10 602

2.4 DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2022	15.75 €			0.53 €
Exercice 2021	15.00 €			0.30 €
Exercice 2020	15.00 €			0.30 €

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

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

2.5 DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

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

2.6 INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE A L'EGARD DE SES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS COMMERÇANTS ET FOYERS

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du code de commerce, nous vous présentons sous forme de tableau les informations requises sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

a) Délais de paiement des fournisseurs

Le tableau ci-dessous intègre les avoirs et correspond donc au solde fournisseurs du bilan de l'arrêté comptable 2023.

	Article D.441 I-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	1 040					215
Montant total des factures concernées TTC	2 433 473	439 894	37 926	- 944	- 1 159 568	- 684 419
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	3,21%	0,58%	0,05%	0,00%	- 1,53%	-0,90%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	○ Délais contractuels : 30 jours à réception de facture					

b) Délais de paiement des créances

En application de la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent dans les tableaux ci-dessous, n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privé.

		Article D.441 I-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
		0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	20					16
Montant total des factures concernées TTC	25 707	2 678	1 760	12 229	5 014	21 681
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)	7,09%	0,74%	0,49%	3,37%	1,38%	5,98%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	les factures sont incluses dans les termes 91 jours et plus					
Montant total des factures exclues TTC	idem					
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	○ Délais contractuels : avant le 5 du mois suivant la quittance.					

2.7 RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément à l'article R. 225-102 du code de commerce est joint au présent rapport le tableau faisant apparaître les résultats de notre Société au cours de chacun des cinq derniers exercices. (Annexe 2)

2.8 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de la clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes de la 3F NOTRE LOGIS pour l'exercice 2023.

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 CAPITAL ET ACTIONNAIRES

▪ Répartition du capital social à la clôture de l'exercice

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital de la société était composé de 407 800 actions d'une valeur nominale unitaire de 15 euros chacune, soit un capital de 6 117 000 euros dont 66% détenus par Immobilière 3F.

Le capital social de la société était réparti comme suit :

	Nombre d'actions	%
Catégorie1 Actionnaire de référence	269 333	66
Catégorie 2 Collectivités territoriales	1	0,0002
Catégorie 3 Représentants des locataires	3	0,0007
Catégorie 4 Autres actionnaires	138 443	33,95
Actions formant rompus	20	0,0050
Total	407 800	100

▪ Informations sur la participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L-225-102 du code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, le personnel de la société et le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L-225-180 du code du commerce, ne détenaient aucune participation au capital de la société dans le cadre d'une gestion collective.

3.2 PARTICIPATIONS ET CONTRÔLE

Au cours de l'exercice écoulé, notre société n'a pris aucune participation et n'a pris le contrôle d'aucune société

3.3 MENTIONS DES SUCCURSALES EXISTANTES

La liste des 7 établissements de 3F NOTRE LOGIS est consultable ci-dessous :

N°	Adresses	SIREN/SIRET
1	99 Bd de Mons 59650 Villeneuve d'Ascq	886 380 526 00097
2	4 pl. du Courghain 59760 Grande Synthe	886 380 526 00055
3	221 rue de la Lys 59250 Halluin	886 380 526 00030
4	38 rue des lignes 59100 Roubaix	886 380 526 00089
5	Res. Le Morins Sq. Marivaux 62200 Boulogne Sur Mer	886 380 526 00071
6	Av. Arthur Rimbaud 62219 Longuenesse	886 380 526 00063
7	Rue cabaret de la belle ferme 80090 Amiens	886 308 526 00048

Au 31 décembre 2023, 3F NOTRE LOGIS compte les filiales et/ou sociétés contrôlées suivantes :

Dénomination et forme sociale	Siège social	Capital social	% de détention du capital ou des droits de vote	Activité principale
SCP d'HLM NOTRE FOYER	221 rue de la Lys 59433 Halluin cedex	1 000 000 €	50 %	Coopérative de production d'HLM
SCI WERVICQ LA MONTAGNE	6 chemin de la montagne 59117 Wervicq Sud	2 000 €	51 %	Société civile immobilière
SCI BOUSBECQUE CENTRE	314 boulevard Clémenceau 59700 Marcq en Baroeul	2 000 €	51 %	Société civile immobilière
SCI LINSELLES CASTELNAU	20 boulevard Malesherbes 75008 Paris	2 000 €	51 %	Société civile immobilière
SCI COMINES SAINTE MARGUERITE	314 boulevard Clémenceau 59700 Marcq en Baroeul	1 000 €	51 %	Support juridique de programmes

Analyse de l'activité et des résultats des filiales et/ou sociétés contrôlées, par branche d'activité :

Dénomination sociale	Résultat en €	Quote part 3F Notre Logis en €
SCP d'HLM NOTRE FOYER	92 248,25 €	N/C
SCI WERVICQ LA MONTAGNE	0 €	0 €
SCI BOUSBECQUE CENTRE	0 €	0 €
SCI LINSELLES CASTELNAU	0 €	0 €
SCI COMINES SAINTE MARGUERITE	0 €	0 €

3.4 CONSEIL D'ADMINISTRATION

▪ Modifications de la composition du Conseil d'administration

Le mandat du GIALE a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 19 juin 2023, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. M. Thibaut Cauliez a été désigné par le GIALE, représentant permanent du GIALE, en remplacement de M. Benoît Hacot.

Le mandat de M. Jean-Michel Lehembre a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 19 juin 2023, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le mandat de M. Francis Deflandre a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 19 juin 2023, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le mandat de M. Lionel Meuris a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 19 juin 2023, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le mandat de la Métropole Européenne de Lille a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 19 juin 2023, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

M. Pierre Canesse a été nommé administrateur désigné sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I de l'article L.422-2-1 du code de la construction et de l'habitation, lors de l'assemblée générale du 19 juin 2023, pour une durée de trois ans, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

▪ Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2023

- M. Jean-Michel Lehembre, Président
- M. Lionel Meuris, Vice-Président
- Immobilière 3F, représentée par M. Christophe Dusart
- Le G.I.A.L.E., représentée par M. Thibaut Cauliez
- Action Logement Immobilier, représentée par M. Erik Cohidon
- Mme Frédérique Seels
- Mme Clémentine Lefevre
- Mme Caroline Soinne
- M. François Cousin
- M. Francis Deflandre
- M. Bernard Baey
- Mme Valérie Moine
- La Métropole Européenne de Lille, représentée par M. Jean-Christophe Destailleur
- M. Pierre Canesse
- Mme Dominique Hamidi, représentante des locataires
- Mme Chantal Meflahi, représentante des locataires
- M. Edouard Jezewski, représentant des locataires

▪ **Renouvellement des administrateurs**

Le mandat d'administrateur de Immobilière 3F arrive à expiration lors de la présente assemblée.
Le mandat d'administrateur de M. François Cousin arrive à expiration lors de la présente assemblée.
Le mandat d'administratrice de Mme Frédérique Seels arrive à expiration lors de la présente assemblée.
Le mandat d'administrateur de M. Bernard Baey arrive à expiration lors de la présente assemblée.

▪ **Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 alinéa 4 du code de commerce, nous vous communiquons en annexe la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés, au cours de l'exercice écoulé, dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la société. (Annexe 3)

▪ **Délégations en cours de validité en 2023 données par l'assemblée générale au conseil d'administration**

Aucune délégation n'a été consentie en application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du code de commerce.

3.5 MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

Suite à la nomination de M. Jean-Michel LEHEMBRE en qualité de Président du conseil d'administration et conformément à l'article 16 des statuts, le Conseil d'Administration du 19 juin 2023 a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général. En conséquence, M. Jean-Michel LEHEMBRE a été nommé Président du Conseil d'Administration et Mme Mathilde TOURNAUX a été nommée Directrice Générale et assume sous sa responsabilité la Direction Générale de la Société.

3.6 COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aux termes de la procédure d'appel d'offres réalisée conformément au code de la commande publique et sur proposition de la Commission d'appel d'offres, la société KPMG, sise 1 rue de l'hôpital de siège CS 90659 59308 Valenciennes Cedex, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 726 417, a été nommé, lors de l'assemblée générale du 19 juin 2023, en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la société, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

3.7 CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L225-37-4-2° DU CODE DU COMMERCE

Plusieurs conventions visées à l'article L. 225-37-4 2° du code de commerce sont intervenues au cours de l'exercice écoulé (Annexe 4).

3.8 ABSENCE DE CONDAMNATION DE LA SOCIETE POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES

La Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation de la part de l'Autorité de la concurrence dans le cadre de l'article L. 464-2 alinéa 5 du code de commerce.

Annexe 1 : La Société de Garantie de l'Accession couvre les opérations menées par les Organismes d'HLM.

La convention d'origine a été signée le 18 juillet 2003 pour un en-cours de 1 080 K€ et un engagement de fonds propres de 216 K€. L'avenant 2023 a été signé un pour un en-cours de 2 500 K€ et un engagement de fonds propres de 1 639 K€.

Les reporting trimestriels ont fait apparaître les en-cours réels suivants :

- 1^{er} trimestre : en cours : 1 215 K€ - Fonds Propres : 984 K€
- 2^{ème} trimestre : en cours : 1 119 K€ - Fonds Propres : 950 K€
- 3^{ème} trimestre : en cours : 910 K€ - Fonds Propres : 848 K€
- 4^{ème} trimestre : en cours : 993 K€ - Fonds Propres : 1 087 K€

L'activité accession décrite a été partiellement soumise à la SGA.

Le résultat SGA se solde par un bénéfice de « en attente des chiffres définitifs »

Les coûts indirects (charge de structure) ont été ventilés sur les différentes activités au prorata des produits constatés.

Annexe 2 : Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

€	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023
Situation financière en fin d'année					
- Capital social	3 555 000	6 117 000	6 117 000	6 117 000	6 117 000
- Nombres d'actions émises	237 000	407 800	407 800	407 800	407 800
- Nombres d'obligations convertibles en actions					
Résultat global des opérations effectives					
- Chiffres d'affaires	36 472 122	69 672 828	66 075 760	80 828 945	70 518 296
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	16 819 173	33 776 389	34 592 361	34 257 042	28 515 688
- Impôts sur les bénéfices					
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	3 900 234	13 024 802	12 392 519	12 572 828	6 040 725
- Montant des bénéfices distribués		122 340	122 340	214 095	275 265
Résultat des opérations réduits en une seule action					
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	71	83	85	84	70
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	16	32	30	31	15
- Dividendes attribuées à chaque action		0,30	0,30	0,53	0,68
Personnel					
- Effectif des salariés moyen pendant l'exercice	83	143	144	142	149
- Montant de la masse salariale	3 275 616	5 638 493	6 105 944	5 942 408	6 024 977
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 431 427	2 396 195	2 468 277	2 213 731	2 416 260

Il est précisé qu'à la date du 31 décembre 2023 :

M. Jean-Michel LEHEMBRE, Administrateur et Président de 3F NOTRE LOGIS, était également Administrateur et Président de NOTRE FOYER, Administrateur du GIALE, Président de CITEO Lille (agence de médiation sociale) et Gérant de BEYOND WORK.

M. Lionel MEURIS, Administrateur et Vice-Président de 3F NOTRE LOGIS, était également Administrateur Partenord.

M. Thibaut CAULIEZ, représentant permanent du GIALE au Conseil d'Administration de 3F NOTRE LOGIS était également membre du conseil de surveillance SA D'HLM Villogia Holding, membre du conseil de surveillance SA D'HLM Villogia Logifim, et membre ressource Association ARELI.

Mme Clémentine LEFEVRE était Administratrice de 3F NOTRE LOGIS.

Mme Frédérique SEELS, Administratrice de 3F NOTRE LOGIS, était également Directrice Générale CD2E, Administratrice à l'Agence Régionale de Santé, Présidente de Global Impact Conseil, Vice-Présidente du Département du Nord, Administratrice de Vitamine T, Administratrice de Team2, Administratrice de la Maison et de l'Emploi de Lille, Administratrice du SDIS du Nord, Administratrice de l'Hôpital de Seclin et administratrice Pôlenergie.

M. François COUSIN, Administrateur de 3F NOTRE LOGIS, était également représentant permanent de 3F NOTRE LOGIS au Conseil d'Administration de NOTRE FOYER, Administrateur du GIALE, membre du Conseil de surveillance de la SAS LSO Medical et Gérant de la Société financière de Beaumont.

Mme Caroline SOINNE était Administratrice de 3F NOTRE LOGIS.

M. Francis DEFLANDRE, Administrateur de 3F NOTRE LOGIS, était également Administrateur du GIALE.

M. Christophe DUSART était représentant permanent de Immobilière 3F au Conseil d'Administration de 3F NOTRE LOGIS.

M. Erik COHIDON, représentant permanent d'Action Logement Immobilier au Conseil d'Administration de 3F NOTRE LOGIS, était également Administrateur Habitat Privilège, et Administrateur et Président de Flandre Opale Habitat.

M. Bernard BAEY, Administrateur 3F NOTRE LOGIS, était également, représentant permanent d'Action Logement Immobilier auprès de Villogia Premium.

Mme Valérie MOINE, Administratrice 3F NOTRE LOGIS, était également mandatée en action sociale inter-ministérielle, et membre FIPH.

M. Jean Christophe DESTAILLEUR, représentant permanent de la Métropole Européenne de Lille au Conseil d'Administration de 3F NOTRE LOGIS, était également Maire de la commune d'Halluin.

M. Pierre CANESSE, Administrateur de 3F NOTRE LOGIS, était également Maire de la commune de Salomé, et Conseiller Métropolitain de la Métropole Européenne de Lille.

Mme Dominique HAMIDI, Administratrice de 3F NOTRE LOGIS, était également Secrétaire Fédérale et Régionale de la CNL, et Trésorière Fédérale de la CNL.

M. Edouard JEZEWSKI était Administrateur 3F NOTRE LOGIS.

Mme Chantal MEFLAHI, Administratrice 3F NOTRE LOGIS, était également Administratrice de la Fédération du Nord de la CLCV, et de la CLCV Vallée de la Lys.

Tiers	Objet de la convention	Date de conclusion	Facturation en € au titre de 2023
Conventions réglementées			
Immobilière 3F	Convention de prestations de services I3F/3FNL	11/12/2023	1 442 162,00
G.I.A.L.E.	Gestion générale	07/12/1999	23 100,00
Notre Foyer	Gestion générale	01/01/2006	47 847,48
Habitat Privilège	Gestion générale	20/06/2018	23 471,89
Flandre Opale Habitat	Suivi d'opération – convention cadre d'assistance au suivi de travaux de 26 logements collectifs à Lille	18/02/2021	1 814,10
Flandre Opale Habitat	Commercialisation – convention d'assistance à la commercialisation de 26 logements dont 21 BRS et 5 VEFA à Lille ZAC Lille Europe Ilot 10	08/03/2021	10 400,00
Conventions non réglementées			
Clésence	Assistance au montage et suivi d'opérations	01/04/2018	63 039,65
Clésence	Mandat de gestion logements	01/10/2019	294 985,81

Le Conseil d'Administration.

3F Notre Logis

Groupe ActionLogement

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

24 juin 2024 à 17h30

221 rue de la Lys 59433 Halluin Cedex

CERTIFIÉ SINCÈRE ET CONFORME À L'ORIGINAL

Actionnaires présents :

Monsieur Jean Michel LEHEMBRE, Président du Conseil d'Administration
Monsieur Lionel MEURIS, Vice-Président du Conseil d'Administration
Immobilière 3F, représentée par Thierry SURE
Action Logement Immobilier, représentée par Benoît OLLIVIER
Le GIALE, représenté par Thibaut CAULIEZ
Monsieur Edouard JEZEWSKI, représentant des locataires
Madame Dominique HAMIDI, représentante des locataires
Madame Chantal MEFLAHI, représentante des locataires

3F Notre Logis 
Groupe ActionLogement
221 rue de la Lys
CS 60126
59433 HALLUIN Cedex

Actionnaires absents ou excusés :

Monsieur François COUSIN
Métropole Européenne de Lille, représentée par Jean-Christophe DESTAILLEUR
SIMUP
Val de Lys Entreprendre
Ville de Roubaix
Merita Bank Ltd Helsinki

Assistent également à la réunion :

Madame Mathilde TOURNAUX, Directrice Générale
Madame Laurence DENNE, Secrétaire Générale
Madame Véronique GERME, Directrice Financière (en visioconférence)
Monsieur Christophe VANDENMESSYNCK, secrétaire CSE suppléant
Monsieur Christophe CARLIER, Commissaire aux comptes KPMG
Madame Fany BATIGNY, Responsable Pôle Direction Générale

Le 24 juin 2024 à 17h30, les actionnaires de la société 3F NOTRE LOGIS, S.A. d'HLM, au capital de 6 117 000 €, dont le siège social est à Halluin, 221 rue de la Lys, se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au siège social sur la convocation qui leur a été adressée 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 mandataire.

M. Jean-Michel LEHEMBRE, Président du Conseil d'Administration, préside la séance.

Monsieur Thierry SURE et Monsieur Thibaut CAULIEZ présents et acceptants, sont appelés aux fonctions de scrutateurs. Madame Fany BATIGNY est désignée comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que d'après la feuille de présence, les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 407 109 actions sur les 407 800 actions composant le capital social.

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

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

- rapport de gestion du conseil d'administration et rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023
- Conventions relevant de l'article L.225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et S. du code de la construction et de l'habitation conclues au cours de l'exercice écoulé.
 - o Convention de prestations de services entre Immobilière 3F et 3F Notre Logis
- Examen de la situation des mandats des administrateurs suite à l'arrivée à expiration des mandats de
 - o Immobilière 3F
 - o Mme Frédérique SEELS
 - o M. François COUSIN
 - o M. Bernard BAEY
- Vote des résolutions

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2023.

Mathilde TOURNAUX procède à une présentation du rapport de gestion, qui a été envoyé aux actionnaires, à partir des principaux indicateurs d'activité de la société et à travers les moments forts de l'année 2023.

3F NOTRE LOGIS a poursuivi ses engagements de développement et de réhabilitation :

- 372 logements sont entrés en gestion au cours de l'année 2023
- 303 réhabilitations ont été réalisées

Le Président donne la parole à Monsieur Christophe CARLIER, Commissaire aux comptes :

Le rapport du commissaire aux comptes ayant été communiqué aux actionnaires, Christophe CARLIER propose de présenter une synthèse : Il rappelle que les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

L'audit conclut à la certification des comptes, réguliers et sincères. Ils donnent une image fidèle de la société.

Deux focus ont été réalisés durant l'audit : l'amortissement des immobilisations et la dépréciation des créances locataires

Les informations sur le gouvernement d'entreprise apparaissent bien dans le rapport de gestion.

Dans son rapport spécial, le Commissaire aux comptes fait état de deux conventions réglementées conclues avec Flandre Opale Habitat : une convention de suivi de travaux et d'assistance à la commercialisation pour une opération à Lille Sud.

D'autres conventions réglementées autorisées ont été poursuivies en 2023 :

- La convention de prestations de services avec Immobilière 3F
- La convention de gestion générale avec le G.I.A.L.E.
- La convention de gestion générale avec Notre Foyer
- La convention de gestion générale avec Habitat Privilage

Thierry SURE excuse Valérie FOURNIER, Directrice Générale d'Immobilière 3F, qui n'a pu être présente ce jour et félicite les équipes de 3F Notre Logis et Mathilde TOURNAUX pour les résultats de cette année.

Comme indiqué lors du Conseil d'Administration d'arrêté des comptes d'avril, Dominique HAMIDI précise ne pas pouvoir approuver le rapport de gestion qui tient compte de l'augmentation des loyers, ayant voté contre cette augmentation de loyer.

Jean-Michel LEHEMBRE indique comprendre ce point de vue mais rappelle que l'entreprise a besoin de se développer pour pouvoir proposer des logements aux nombreux demandeurs.

L'Assemblée Générale approuve avec 2 987 145 voix (contre 135 933 voix contre) le rapport de gestion et le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L.225-38 DU CODE DE COMMERCE ET DES ARTICLES L.423-10 ET S. DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE.

Le Président déclare qu'au cours de l'exercice écoulé, une convention a donné lieu à la procédure prévue aux articles L.225-38 et suivants de code de commerce. Cette convention a pour objet :

Tiers	Objet de la convention	Date de conclusion	Facturation en € Au titre de 2023
Immobilière 3F	Convention de prestations de services I3F/3FNL	11/12/2023	1 442 162, 00

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité des votants la convention de prestations de service entre 3F Notre Logis et Immobilière 3F telle que présentée.

Jean-Michel LEHEMBRE remercie Valérie FOURNIER et les équipes de Immobilière 3F pour leur accompagnement et leur professionnalisme qui permettent des échanges constructifs avec les équipes de 3F Notre Logis. Immobilière 3F est un actionnaire attentionné, qui permet à 3F Notre logis de prendre des décisions localement et de se développer.

EXAMEN DE LA SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS SUITE A L'ARRIVEE A EXPIRATION DES MANDATS DE :

Le Président rappelle que les mandats suivants arrivent à échéance :

- Immobilière 3F
- Mme Frédérique SEELS
- M. François COUSIN
- M. Bernard BAEY

L'Assemblée Générale prend acte de cette information.

VOTE DES RESOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus au conseil d'administration

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 résultat net de 6 040 724.74 €,
- 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 approuvée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice 2023

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de 6 040 724.74 €, de la manière suivante :

	TOTAL	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021
		Activité de l'OFS	Activité hors OFS	
Résultat de l'exercice	6 040 724,74		5 744 729,23	295 995,51
+ report à nouveau créancier				
= bénéfice distribuable	6 040 724,74	0,00	5 744 729,23	295 995,51
Réserve légale				
Réserve sur cession immobilière	1 412 446,91		1 058 750,07	353 696,84
Réserve statutaire (de prévoyance)	- 57 701,33			- 57 701,33
Distribution de dividendes	275 265,00		275 265,00	
Réserves diverses	4 410 714,16		4 410 714,16	
Report à nouveau				

Mathilde TOURNAUX explique qu'il est proposé d'amender la proposition d'affectation du résultat selon la politique groupe.

Le dividende revenant à chaque action sera fixé à 0.675 €.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3 du Code Général des Impôts, ou sur option du contribuable, au prélèvement forfaitaire libératoire mentionné à l'article 117 quater.

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

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

Dominique HAMIDI : toute l'activité est-elle incluse dans ce résultat ? Mathilde TOURNAUX le confirme ; le résultat permet d'investir dans de nouvelles opérations.

TROISIEME RESOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce ("conventions réglementées")

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

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

QUATRIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de Immobilière 3F

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat de Immobilière 3F arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de renouveler son mandat en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

CINQUIEME RESOLUTION

Mandat d'administratrice de Madame Frédérique SEELS

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat de Madame Frédérique SEELS arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de renouveler son mandat en qualité d'administratrice de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

SIXIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de Monsieur François COUSIN

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat de Monsieur François COUSIN arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de nommer en remplacement, Monsieur Gilles SOULIEZ en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Monsieur Gilles SOULIEZ a déclaré par avance accepter les fonctions et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

SEPTIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de Monsieur Bernard BAEY

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat de Monsieur Bernard BAEY arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de nommer en remplacement, Monsieur Patrick MALBRANQUE en qualité d'administrateur de la société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Monsieur Patrick MALBRANQUE a déclaré par avance accepter les fonctions et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

HUITIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

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

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

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 18h00.

Jean-Michel LEHEMBRE, Président

DocuSigned by:

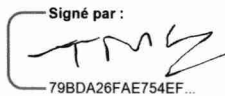
959CE155A34148D...

Les scrutateurs

Thierry SURE

DocuSigned by:
Thierry SURE
7D6FF8ABAB1C446...

Thibaut CAULIEZ

Signé par :

79BDA26FAE754EF...

**La secrétaire
Fany BATIGNY**

DocuSigned by:

912777724C6648A...