

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N			Exercice N - 1	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		80 746 567,10	0,00	78 035 928,11	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		71 160 596,22	0,00	66 135 355,40	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	1 805 766,70			346 694,83	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	16 052 784,28			15 697 919,22	
702 / 704	Loyers					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	2 552 675,69			2 266 211,44	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	45 903 887,03			43 615 637,83	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	373 859,25			289 619,64	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00			0,00	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession immobilière	403 197,85			98 464,37	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	3 957 310,45			3 738 206,82	
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
706	Prestations de services					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
7063 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
70671	Gestion des S.C.C.C.	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	0,00			0,00	
Autres 708	Autres	111 114,97			82 601,21	
71	Production stockée (ou destockage)		1 881 006,12	0,00	4 508 157,53	0,00
7133	Immeubles en cours	-3 826 826,15			-1 007 976,52	
7135	Immeubles achevés	5 707 832,27			5 516 134,05	
72	Production immobilisée		3 724 664,35	0,00	2 133 989,77	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	2 476 163,24			873 516,52	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	1 248 501,09			1 260 473,25	
74	Subventions d'exploitation		122 037,55	0,00	160 450,80	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	122 037,55			160 450,80	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 973 062,51	0,00	3 672 462,81	0,00
78157	Provisions pour gros entretiens	1 286 254,00			1 760 633,04	
78174	Dépréciations de créances	1 684 480,51			1 636 992,81	
Autres 781	Autres reprises	2 328,00			274 837,00	
791	Transferts de charges d'exploitation	754 637,07	754 637,07		962 184,81	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	130 563,28	130 563,28		463 326,99	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS FINANCIERS		306 071,64	0,00	347 362,65	0,00
761	De participations (2)		205 646,50	0,00	265 939,04	0,00
7611	Revenus des actions	205 646,50			265 939,04	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	0,00			0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	95 136,85	95 136,85		73 176,29	
765-766-768	Autres (2)	5 288,29	5 288,29		8 247,32	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		9 131 125,29	0,00	16 741 030,54	0,00
771	Sur opérations de gestion	782 941,14	782 941,14		872 064,78	
	Sur opérations en capital		5 919 445,71	0,00	15 521 393,03	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	3 827 449,00			13 018 666,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 510 775,66			1 613 000,39	
778	Autres	581 221,05			889 726,64	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	2 428 738,44	2 428 738,44		347 572,75	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	90 183 764,03	90 183 764,03	0,00	95 124 321,32	0,00
	Solde débiteur = perte		5 504 331,53	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		5 541 474,97			
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		95 688 095,56	0,00	95 124 321,32	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

CERTIFIÉ CONFORME

3F SEINE ET MARNE

Consulter la notice https://harmonia.logement.gouv.fr/manuel/notices/sociaux_coord/F03.pdf

3.1 Charges Exercice 2023

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice N				Exercice N - 1	
		Charges récupérables	Charges non récup.	Totaux partiels	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels	Dont secteur agréé (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			73 291 098,37	0,00	70 401 110,55	0,00
50-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			32 980 405,20	0,00	32 297 889,90	0,00
60 (net de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		2 077 786,02	2 077 786,02		1 373 442,37	
602	Approvisionnement	0,00	543,29	543,29		512,71	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		-2 077 786,02	-2 077 786,02		-1 373 442,37	
6032	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		3 422 565,81	3 422 565,81		4 802 885,90	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	6 003 909,75	175 225,60	6 179 135,35		6 208 732,58	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	7 368 467,57	854 115,30	8 222 582,93		6 855 024,36	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	358,36	358,36		0,00	
613	Locations		96 334,59	96 334,59		84 133,72	
614	Charges locatives et de copropriétés		109 479,84	109 479,84		122 125,90	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	-136 051,51	672 183,89	536 132,38		1 030 428,83	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	165 331,92	4 272 877,07	4 438 208,99		4 124 438,92	
6156	Maintenance	0,00	3 517,60	3 517,60		3 828,34	
6158	Autres travaux d'entretien	1 762,25	852,00	2 614,25		-1 311,46	
616	Primes d'assurance		753 615,69	753 615,69		713 305,61	
621	Personnel extérieur à l'organisme		36 663,89	36 663,89		8 376,65	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	104 950,78	1 926 285,84	2 031 236,62		1 609 579,01	
623	Publicité, publications, relations publiques		45 516,12	45 516,12		89 068,35	
625	Déplacements, missions et réceptions		239 333,47	239 333,47		324 297,83	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		890 766,23	890 766,23		1 002 931,00	
6285	Redevances		5 433 413,75	5 433 413,75		4 991 829,01	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	538 386,04	538 386,04		327 702,54	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			7 781 162,81	0,00	7 315 197,71	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	698 098,00	698 098,00		796 389,85	
63512	Taxes foncières	254 302,51	5 095 112,60	5 349 415,11		4 917 888,14	
Autres 635-637	Autres	1 648 599,82	85 049,80	1 733 649,62		1 600 919,72	
64	Charges de personnel			6 854 166,65	0,00	6 515 435,04	0,00
641-6481	Salaires et traitements	798 185,73	3 975 935,57	4 774 121,30		4 616 798,82	
645-647-6485	Charges sociales	478 371,36	1 601 673,99	2 080 045,35		1 898 636,22	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			24 633 059,44	0,00	23 235 330,97	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 68112355) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		21 002 164,53	21 002 164,53		20 256 337,84	
Autres 6811	Autres immobilisations		28 978,45	28 978,45		8 102,23	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciations des créances		1 581 458,46	1 581 458,46		1 684 636,90	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		1 783 667,00	1 783 667,00		1 286 254,00	
Autres 6815	Autres provisions		236 791,00	236 791,00		0,00	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courantes			1 042 304,27	0,00	1 037 256,93	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		932 674,21	932 674,21		998 191,89	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courantes	0,00	109 630,06	109 630,06		39 065,04	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			17 397 596,42	0,00	8 023 653,00	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		17 214 066,72	17 214 066,72		8 036 666,35	
661123	Intérêts compensateurs		-18 101,41	-18 101,41		-24 041,79	
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00		0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		199 991,61	199 991,61		7 239,45	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		1 639,50	1 639,50		3 788,99	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 999 400,77	0,00	7 545 281,47	0,00
671	Sur opérations de gestion		629 946,80	629 946,80		805 671,82	
	Sur opérations en capital :			4 238 512,84	0,00	6 632 651,56	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		817 498,52	817 498,52		5 519 338,21	
678	Autres charges exceptionnelles		3 421 014,32	3 421 014,32		1 113 313,35	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			130 941,13	0,00	106 958,09	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		130 941,13	130 941,13		106 958,09	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		0,00	0,00		0,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	16 687 830,18	79 000 265,38	95 688 095,56	0,00	85 970 045,02	0,00
	Solde créditeur = bénéfice			0,00	0,00	9 154 276,30	0,00
	dont relevant du SIEG					6 100 349,39	
	dont ne relevant pas du SIEG			37 143,44		3 053 926,81	
	TOTAL GENERAL			95 688 095,56	0,00	95 124 321,32	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts d'emprunts liés						

CERTIFIÉ CONFORME

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ANNUELLE
DU 21 JUIN 2024

CERTIFIÉ CON

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL PORTANT SUR
L'APPROBATION DES COMPTES ET L'AFFECTATION DE RESULTAT

A TITRE ORDINAIRE

QUATRIÈME RÉSOLUTION : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2023

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 déficit de -5 504 331,52 €.
- ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

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

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité par 15 248 447 voix pour et 0 voix contre.

CINQUIÈME RÉSOLUTION : AFFECTATION DE 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 déficit de l'exercice s'élevant à – 5 504 331,53 €, sur ce montant – 5 541 474,97 € relevant du SIEG et le report à nouveau de 2022 s'élève à 9 736,95 €, soit un solde de – 5 494 594,58 € comme suit :

- Dotation à la réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG pour 3 202 677,67 €
- Prélèvement sur les réserves statutaires SIEG pour 3 202 677,67 €
- Prélèvement sur les réserves diverses HORS SIEG pour 126 414,97 €.
- Distribution de dividendes 165 114,08 € HORS SIEG. Le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,08031 €
- Report à nouveau déficitaire 5 533 293,70 € en SIEG.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3.2° du code général des impôts en cas d'option expresse et irrévocable pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

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

- De la déduction des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2 % pour les dividendes distribués à partir du 1^{er} janvier 2018.
- Du prélèvement à la source, mentionné à l'article 117 quater du code général des impôts, à titre d'acompte d'impôt déductible du montant de l'impôt sur le revenu, au taux fixé de 12,8 % à compter du 1^{er} janvier 2018, sauf dispense pour certains contribuables.

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

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

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	11 €	0	306 774 €	0,2 €
Exercice 2021	11 €	0	330 346 €	0,2 €
Exercice 2020	11 €	0	224 883 €	0,2 €

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

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

**Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité
par 13 622 058 voix pour et 1 626 389 voix contre (Communauté d'agglomération PVM)**

Ex	

(1) Dont à plus d'un an		
à moins d'un an	783 466 714 86	655 424 490 91

Page 2

3F SEINE ET MARNE

Consulter la notice : https://harmonia.logement.gouv.fr/manuel/notices/sociaux_coord/F02_r21

Exercice 2023

2.1.1 BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice N				Exercice N-1
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				198 108,00	203 886,10
	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	Baux long terme et droits d'usufruit	255 338,17	57 230,17	198 108,00		203 886,10
	Autres (1)	233 108,89	233 108,89	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				809 078 654,64	752 150 996,94
	Terrains et constructions	1 007 491 271,21	200 031 667,03	807 459 604,18		750 422 534,93
	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	Terrains aménagés, loués, bâtis	191 732 229,11	0,00	191 732 229,11		177 727 519,79
	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	Constructions locatives (sur sol propre)	815 759 042,08	200 031 667,03	615 727 375,05		572 695 015,12
	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
	Autres ensembles immobiliers	0,02	0,00	0,02		0,02
	Autres immobilisations corporelles	2 623 102,88	1 004 052,42	1 619 050,46		1 728 462,01
	Bâtiments et installations administratifs	2 369 927,59	759 577,28	1 610 350,31		1 696 561,51
	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	253 175,29	244 475,14	8 700,15		31 900,50
	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				212 038 365,87	143 236 230,91
	Terrains	174 024 198,90	0,00	174 024 198,90		109 491 033,71
	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	38 014 166,97	0,00	38 014 166,97		33 745 197,20
	Avances et acomptes versés sur commandes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				51 315 817,65	51 190 139,37
	Participations - Apports, avances	50 307 042,80	0,00	50 307 042,80		50 307 042,80
	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	Titres immobilisés (droit de créance)	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	1 008 774,85	0,00	1 008 774,85		883 096,57
	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	1 273 957 004,67	201 326 058,51	1 072 630 946,16	1 072 630 946,16	946 781 253,32
A C T I F C I R C U L A N T	STOCKS ET EN-COURS				17 397 829,79	13 477 263,29
	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles en cours	4 222 006,46	0,00	4 222 006,46		6 009 272,23
	Immeubles achevés					
	Disponibles à la vente	13 175 823,33	0,00	13 175 823,33		7 467 991,06
	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00		0,00
	FOURNISSEURS DÉBITEURS	3 883 213,12	0,00	3 883 213,12	3 883 213,12	3 790 947,07
	CREANCES D'EXPLOITATION				21 365 257,32	22 611 860,00
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 577 758,59	644 897,35	6 932 861,24		5 925 925,17
	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	Clients douteux ou litigieux	3 993 032,04	4 233 311,14	-240 279,10		0,00
	Produits non encore facturés	1 718 498,51	0,00	1 718 498,51		1 981 171,39
	Autres	2 546 118,09	0,00	2 546 118,09		5 672 864,16
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 408 058,58	0,00	10 408 058,58		9 031 899,28
	CREANCES DIVERSES (3)				2 592 492,57	1 529 828,10
	Sociétés Civiles Immobilières	0,00	0,00	0,00		0,00
	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	1 332 196,61	0,00	1 332 196,61		0,00
	Débiteurs divers	976 537,66	116 458,64	860 079,02		1 159 582,56
	Opérations pour le compte de tiers	361 596,28	0,00	361 596,28		370 245,54
	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	38 620,66	0,00	38 620,66		0,00
	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				3 600 594,37	8 335 476,47
	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	Comptes de placement court terme	2 144 967,94		2 144 967,94		3 373 896,58
	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Banques, établissements financiers et assimilés	1 455 626,43		1 455 626,43		4 961 579,89
	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00		0,00		0,00
	Charges constatées d'avance	232,38		232,38	232,38	232,38
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	53 834 286,68	4 994 667,13	48 839 619,55	48 839 619,55	49 745 607,31
	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	Différences de conversion - Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 327 791 291,35	206 320 725,64	1 121 470 565,71	1 121 470 565,71	996 526 860,63

(1) dont droit au bail
(2) dont à moins d'un an
(3) dont à plus d'un an

CERTIFIÉ CONFORME



3F Seine et Marne

Siège social : 32 Cours du Danube – 77006 Serris
Société anonyme au capital de 30 837 570 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023



RSM Paris

26, rue Cambacérés

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

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

www.rsmfrance.fr

3F Seine et Marne

Siège social : 32 Cours du Danube – 77006 Serris

Société anonyme au capital de 30 837 570 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société 3F Seine et Marne,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F Seine et Marne 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.

Provision pour dépréciation créances locataires

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

Provision pour gros entretien

Le paragraphe « Provision pour Gros Entretien » de l'annexe précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 14 juin 2024

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Hélène KERMORGANT

Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2023				Exercice 2022
			BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
	1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				198 108,00	203 886,10
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	255 338,17	57 230,17	198 108,00		203 886,10
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	233 108,89	233 108,89	0,00		0,00
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				809 078 654,64	752 150 996,94
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	191 732 229,11	0,00	191 732 229,11		177 727 519,79
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	815 759 042,08	200 031 667,03	615 727 375,05		572 695 015,12
	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	2 369 927,59	759 577,28	1 610 350,31		1 696 561,51
	21418-21318	Autres ensembles immobiliers	0,02	0,00	0,02		0,02
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	253 175,29	244 475,14	8 700,15		31 900,50
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				212 038 365,87	143 236 230,91
	2312	Terrains	174 024 198,90	0,00	174 024 198,90		109 491 033,71
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	38 014 166,97	0,00	38 014 166,97		33 745 197,20
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				51 315 817,65	51 190 139,37
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	50 307 042,80	0,00	50 307 042,80		50 307 042,80
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	1 008 774,85	0,00	1 008 774,85		883 096,57
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE (I)	1 273 957 004,67	201 326 058,51	1 072 630 946,16	1 072 630 946,16	946 781 253,32
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				17 397 829,79	13 477 263,29
	31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	4 222 006,46	0,00	4 222 006,46		6 009 272,23
		Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358	Disponible à la vente	13 175 823,33	0,00	13 175 823,33		7 467 991,06
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	3 883 213,12	0,00	3 883 213,12	3 883 213,12	3 790 947,07
		CREANCES D'EXPLOITATION				21 365 257,32	22 611 860,00
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 577 758,59	644 897,35	6 932 861,24		5 925 925,17
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	3 993 032,04	4 233 311,14	(240 279,10)		0,00
	418	Produits non encore facturés	1 718 498,51	0,00	1 718 498,51		1 981 171,39
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	2 546 118,09	0,00	2 546 118,09		5 672 864,16
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 408 058,58	0,00	10 408 058,58		9 031 899,28
		CREANCES DIVERSES (3)				2 592 492,57	1 529 828,10
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 332 196,61	0,00	1 332 196,61		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	976 537,66	116 458,64	860 079,02		1 159 582,56
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	361 596,28	0,00	361 596,28		370 245,54
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562	Autres	38 620,66	0,00	38 620,66		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				3 600 594,37	8 335 476,47
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	2 144 967,94		2 144 967,94		3 373 896,58
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 455 626,43		1 455 626,43		4 961 579,89
	53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGUL.	486	Charges constatées d'avance	232,38		232,38	232,38	232,38
		ACTIF CIRCULANT (II)	53 834 286,68	4 994 667,13	48 839 619,55	48 839 619,55	49 745 607,31
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 327 791 291,35	206 320 725,64	1 121 470 565,71	1 121 470 565,71	996 526 860,63
		(1) Dont droit au bail					
		(2) Dont à moins d'un an					
		(3) Dont à plus d'un an					

Partie 2 - Fiche n°2.2

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			73 291 098,37	0,00	70 401 110,55	0,00
	CONSOUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			32 980 405,20	0,00	32 297 889,90	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		2 077 786,02	2 077 786,02		1 373 442,37	
601	Approvisionnementnements	0,00	543,29	543,29		512,71	
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		(2 077 786,02)	(2 077 786,02)		(1 373 442,37)	
6032	Approvisionnementnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		3 422 565,81	3 422 565,81		4 802 885,98	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	6 003 909,75	175 225,60	6 179 135,35		6 208 732,58	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	7 368 467,57	854 115,36	8 222 582,93		6 855 024,36	
613	Locations		96 334,59	96 334,59		84 133,72	
614	Charges locatives et de copropriétés		109 479,84	109 479,84		122 125,90	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	(136 051,51)	672 183,89	536 132,38		1 030 428,83	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	165 331,92	4 272 877,07	4 438 208,99		4 124 438,92	
6156	Maintenance	0,00	3 517,60	3 517,60		3 828,34	
6158	Autres travaux d'entretien		852,00	2 614,25		(1 311,49)	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	1 762,25				0,00	
616	Primes d'assurances	0,00	358,36	358,36		0,00	
621	Personnel extérieur à la société	12 495,78	753 615,69	766 111,47		713 305,61	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	36 663,89	36 663,89		8 376,65	
623	Publicité, publications, relations publiques		1 926 295,84	1 926 295,84		1 609 579,01	
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	45 516,12	45 516,12		89 068,35	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	92 455,00	239 333,47	331 788,47		324 297,83	
6285	Redevances		890 766,23	890 766,23		1 002 931,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	5 433 413,75	5 433 413,75		4 991 829,03	
63	Impôts, taxes et versements assimilés		538 386,04	538 386,04		327 702,54	
631-633	Sur rémunérations	0,00		7 781 162,81	0,00	7 315 197,71	0,00
63512	Taxes foncières	254 302,51	698 098,08	698 098,08		796 389,85	
Autres 635-637	Autres	1 648 599,82	5 095 112,60	5 349 415,11		4 917 889,14	
64	Charges de personnel		85 049,80	1 733 649,62		1 600 919,72	
641-6481	Salaires et traitements	798 185,73	3 975 935,57	6 854 166,65	0,00	6 515 435,04	0,00
645-647-6485	Charges sociales	478 371,36	4 774 121,30			4 616 798,82	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 080 045,35			1 898 636,22	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :			24 633 059,44	0,00	23 235 330,97	0,00
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		21 002 164,53	21 002 164,53		20 256 337,84	
Autres 6811	Autres immobilisations		28 978,45	28 978,45		8 102,23	
6812	Charges d'exploitation à répartir	0,00	0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles	0,00	0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours	0,00	0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances	1 581 458,46	1 581 458,46			1 684 636,90	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien	1 783 667,00	1 783 667,00			1 286 254,00	
Autres 6815	Autres provisions	236 791,00	236 791,00			0,00	
65 (sauf 655)	Autres charges			1 042 304,27	0,00	1 037 256,93	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		932 674,21	932 674,21		998 191,89	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	109 630,06	109 630,06		39 065,04	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			17 397 596,42	0,00	8 023 653,00	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
68121	Charges d'intérêts (2) :						
68122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances	0,00	0,00	0,00		0,00	
68123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif	17 214 066,72	17 214 066,72			8 036 666,35	
68124	Intérêts compensateurs	(18 101,41)	(18 101,41)			(24 041,79)	
68114	Intérêts de préfinancements consolidables	0,00	0,00	0,00		0,00	
68115	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Gestion de prêts Accession	0,00	0,00	0,00		0,00	
667	Intérêts sur autres opérations	199 991,61	199 991,61			7 239,45	
664-665-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00			0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières	1 639,50	1 639,50			3 788,99	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 999 400,77	0,00	7 545 281,47	0,00
671	Sur opérations de gestion		629 946,80	629 946,80		805 671,82	
675	Sur opérations en capital :			4 238 512,84	0,00	6 632 651,56	0,00
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	817 498,52	817 498,52			5 519 338,21	
687	Autres	3 421 014,32	3 421 014,32			1 113 313,35	
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			130 941,13	0,00	106 958,09	0,00
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations	130 941,13	130 941,13			106 958,09	
6875	Dotations aux provisions réglementées	0,00	0,00			0,00	
6875	Dotations aux provisions	0,00	0,00			0,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	16 687 830,18	79 000 265,38	95 688 095,56	0,00	85 970 045,02	0,00
				0,00	0,00	9 154 276,30	0,00
	dont relevant du SIEG						
	dont ne relevant pas du SIEG			37 143,44			
	TOTAL GENERAL			95 688 095,56	0,00	95 124 321,32	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		80 746 567,10	0,00	78 035 928,11	0,00
2						
3	Produits des activités		71 160 596,22	0,00	66 135 355,40	0,00
4	7011 Ventes de terrains lots	0,00			0,00	
5	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	1 805 766,70			346 694,85	
6	7014 Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	7017-7018 Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
8	703 Récupération des charges locatives	16 052 784,28			15 697 919,22	
9	702 / 704 Loyers :					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM) Loyers des logements non conventionnés	2 552 675,69			2 266 211,44	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM) Loyers des logements conventionnés	45 903 887,03			43 615 637,85	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM) Suppléments de loyers	373 859,25			289 619,64	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM) Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00			0,00	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM) Logements en location - accession et accession invendus	403 197,85			98 464,37	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) Autres	3 957 310,45			3 738 206,82	
16						
17	705 Prestations de services :					
18	7061-7062 Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM) Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM) Sociétés sous égide	0,00			0,00	
21	7064 Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
22	7065 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM) Syndic de copropriété	0,00			0,00	
24	70671 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
25	70672 Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
26	7068 Gestion des prêts	0,00			0,00	
27	708 Autres prestations de services	0,00			0,00	
28	7086 Produits des activités annexes :					
29	Autres 708 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
30	71 Autres	111 114,97			82 601,21	
31	713 Production stockée (ou déstockage)		1 881 006,12	0,00	4 508 157,53	0,00
32	7133 Immeubles en cours	(3 826 826,15)			(1 007 976,52)	
33	7135 Immeubles achevés	5 707 832,27			5 516 134,05	
34	72 Production immobilisée		3 724 664,35	0,00	2 133 988,77	0,00
35	7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)	2 476 163,26			873 518,52	
36	721-Autres 722 Autres productions immobilisées	1 248 501,09			1 260 473,25	
37	74 Subventions d'exploitation		122 037,55	0,00	160 450,80	0,00
38	742 Primes à la construction	0,00			0,00	
39	743 Subventions d'exploitation diverses	122 037,55			160 450,80	
40	744 Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
41	781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 973 062,51	0,00	3 672 462,81	0,00
42	78157 Provisions pour gros entretien	1 286 254,00			1 760 633,00	
43	78174 Dépréciations de créances	1 684 480,51			1 636 992,81	
44	791 Autres reprises	2 328,00			274 837,00	
45	7583 Transferts de charges d'exploitation	754 637,07	754 637,07		962 184,81	
46	751-754-7581-7582-7588 Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
47	755 Autres produits	130 563,28	130 563,28		463 326,99	
48	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
49	76 PRODUITS FINANCIERS		306 071,64	0,00	347 362,65	0,00
50						
51	761 De participations (2)		205 646,50	0,00	265 939,04	0,00
52	7611 Revenus des actions	205 646,50			265 939,04	
53	7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618 Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762 D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262 Prêts accession	0,00			0,00	
57	762 Autres	0,00			0,00	
58	763-764 D'autres créances et valeurs mobilières de placement	95 136,85	95 136,85		73 176,29	
59	765-766-768 Autres (2)	5 288,29	5 288,29		8 247,32	
60	786 Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
61	796 Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
62	767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63						
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		9 131 125,29	0,00	16 741 030,56	0,00
65						
66	771 Sur opérations de gestion	782 941,14	782 941,14		872 064,78	
67	771 Sur opérations en capital		5 919 445,71	0,00	15 521 393,03	0,00
68	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	3 827 449,00			13 018 666,00	
69	777 Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 510 775,66			1 613 000,39	
70	778 Autres	581 221,05			889 726,64	
71	787 Reprises sur dépréciations et provisions	2 428 738,44	2 428 738,44		347 572,75	
72	797 Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73						
74						
75						
76	TOTAL DES PRODUITS	90 183 764,03	90 183 764,03	0,00	95 124 321,32	0,00
77						
78	SOLDE DEBITEUR = PERTE		5 504 331,53	0,00	0,00	0,00
79	dont relevant du SIEG		5 541 474,97			
80	dont ne relevant pas du SIEG					
81	TOTAL GENERAL		95 688 095,56	0,00	95 124 321,32	0,00
82	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
83	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					
84						

Annexe aux comptes 2023 3F SEINE ET MARNE

Faits caractéristiques de l'exercice

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

Augmentation du capital social en numéraire de 3F SM en octobre 2022 de 8,34 M€.

Le patrimoine de 3F Seine & Marne atteint 9 928 lots à fin 2023, dont 169 commerces et 75 en accession sociale.

338 logements livrés en 2023, répartis sur 10 opérations, dont 51 en accession sociale.

Vente de 33 logements aux locataires. Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F S&M pour une durée de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Acquisition d'une résidence de 260 logements à conventionner sur la commune de Avon suite à une consultation lancée par la SEM du Pays de Fontainebleau.

Les comptes de l'année 2023 ont été impactés par les mesures contenues dans la loi de finance 2019 publiée notamment :

Mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) sur le parc conventionné, mesure centrale de la Loi de finance 2018 qui a généré une baisse de -2 436 K€ en 2021, de - 2 573 K€ en 2022, et de - 2 603 K€ de loyers quittancés en 2023.

La mise en œuvre d'un mécanisme de péréquation de la RLS entre les bailleurs sociaux pour ne pas pénaliser ceux dont le parc compte de nombre ménages « APLisés ». La péréquation « annule » le montant de la RLS et chaque bailleur devant supporter in-fine une part du total de la RLS nationale, au prorata de ses loyers. Dans le cadre du lissage de la RLS, la cotisation de base CGLLS intègre depuis le 01 janvier 2018, une modulation exceptionnelle. Cette modulation s'élève pour 2023 à une baisse de charge de -0,36 M€.

Démolition des 2 tours de Melun avec un impact sur les exercices 2023-2024 : fin des travaux prévue en mars 2024.

Évènements postérieurs à la clôture

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

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
 - Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
 - Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2023

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC N° 2022-05 du 07 octobre 2022 qui complète le règlement comptable spécifique aux organismes de logement social avec un « Chapitre 8 – Les opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire ». Ce règlement n° 2022-05 porte sur les opérations en BRS visées aux articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 du CCH qui décrivent des schémas dédiés à l'accession à la propriété de logements

1.2 Évolutions comptables de l'exercice 2023

Aucune évolution comptable en 2023

2.2 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

2.2.1 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 et 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 vêtage 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. À contrario, les dépenses de nature non immobilisables et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

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

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;
- ou taux de recouvrement cumulé annuel à date du test (inférieur à 90 %).

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

La valeur des logements libérés à la suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restants dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état.

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

En pratique, pour les locataires en place le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué à chaque tranche un taux statistique de

provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittance de décembre.

Logements parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux 2023
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	12%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	33%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux statistiques déterminés pour les commerces sont retenus à savoir :

- 2% pour les créances inférieures à 3 mois
- 3% pour les créances entre 3 et 5 mois
- 17% pour les créances entre 6 et 11 mois

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

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

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

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 50 000 euros sont retenus.

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

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.

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

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

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

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

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

Intérêts compensateurs

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

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. S'agissant du traitement du NPNRU et du parc obsolète les coûts nets sont immobilisés, dans la limite de la valorisation du terrain retenue.

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

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 appliqué pour la première fois en 2021).

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

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par Immobilière 3F à la fois pour la ventilation des produits et des charges. Les charges et produits directement affectés analytiquement ont été rattachés directement à une opération ou à un immeuble.

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à -5 580 523,92 €.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 124,9 M€ au 31 décembre 2023.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En M€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	0,0
Immobilisations corporelles	125,7
Immobilisations financières	0,1
Stocks et créances	3,8
Disponibilités et portefeuille	-4,7
Comptes de régularisation	0,0
Total	124,9

Note 1. Immobilisations incorporelles

En M€	Valeur brute 31.12.22	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.23
Baux	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,2	-	-	-	0,2
Immo.incorp	0,5	-	-	-	0,5

Note 2. Immobilisations corporelles

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

Eléments intégrés au prix de revient

En M€	2023	2022
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1,2	1,3
Intérêts d'emprunts en période de chantier	2,5	0,9
Total	3,7	2,1

Note 3. Immobilisations Financières

Ce poste est essentiellement constitué par des participations dans des filiales qui sont les suivantes :

Tableau des filiales et participations 3F Seine et Marne 2023

	Capital (a)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (a)	Quote part du capital détenue en (%)	Valeur comptable des titres détenus (b)		Cautions et avals donnés par la société (a)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (a)	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice
				Brute	Nette			(a)	(a)
Immobilier Basse Seine									
138 boulevard de Strasbourg	1 627	205 574	0,00%	30,00	30,00		88 400	22 143	
76087 Le Havre Cedex									
Immobilier Rhône Alpes									
9 rue Anna Marly TSA 90002 69307 LYON Cedex 07	62 461	321 980	0,00%	1,52	1,52		117 139	27 999	
3F Centre Val de Loire 7,									
rue Latham CS 93310 41033 BLOIS cedex	78 547	76 265	25,84%	20 304 011,28	20 304 011,28		66 036	5 851	90
Immobilier 3F Grand Est									
8 rue Adolphe Seyboth 67067 Strasbourg	151 469	34 013	19,81%	30 000 000,00	30 000 000,00		55 179	10 000	116
3F Résidences									
1 boulevard Hippolyte-Marquès 94200 Ivry-sur-Seine	71 403	63 118	0,00%	3 000,00	3 000,00		48 788	10 884	
S/Total Titres de Participation				50 307 042,80	50 307 042,80				
SLE de la Caisse d'épargne Ile de France Paris									
34/36 rue du Louvre 75001 Paris	246 589	397	0,62	15 256,00	15 256,00				
GIE HLM									
14 rue Lord Byron 75008 Paris	574	618	0,13	762,30	762,30				
S/Total Titres immobilisés				16 018,30	16 018,30				
TOTAL				50 323 061,10	50 323 061,10				

Note 4. 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	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,2	-	-	-	0,2
Immo.incorp	0,5	-	-	-	0,5
Terrains	177,7	14,1	-	0,1	191,7
Immeubles de rapport	752,3	64,8	-	1,3	815,8
Autres immobilisations corporelles	2,6	-	-	-	2,6
Immo. corp	932,7	78,9	-	1,4	1 010,1
Terrains	109,5	102,7	38,2	0,0	174,0
Immeubles de rapport	33,7	45,0	40,7	-	38,0
Acomptes terrains	-	-	-	-	-
Immo. corporelles en cours	143,2	147,7	78,9	0,0	212,0
Participations, parts sociales et créances	50,3	-	-	-	50,3
Prêts accédants et autres prêts divers	0,9	0,1	-	-	1,0
Immo. fin	51,2	0,1	-	-	51,3
Total	1 127,6	226,7	78,9	1,4	1 274,0

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	0,1	0,0	-	-	0,1
Autres	0,2	-	-	-	0,2
Immo. incorp.	0,3	0,0	-	-	0,3
Terrains	-	-	-	-	-
Immeubles de rapport	180,1	21,0	0,1	0,6	200,6
<i>Dont exceptionnel</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	-	-	<i>0</i>
Autres immobilisations corporelles	180,3	21,0	0,1	0,6	200,8
Immo. corp.	180,6	21,0	0,1	0,6	201,1

La mise en œuvre fin 2023 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

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

Les immobilisations entre 2022 et 2023 progressent de 125,7 M€ au titre des acquisitions, des LASM sur opérations, des provisions ainsi que des frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés.

Note 5. Stocks et en-cours

Il s'agit de 6 opérations de PSLA pour 17,4 M€ de dépenses (Claye-Souilly, Champs-sur-Marne, Cesson, Villeparisis et Serris).

Immeuble achevé en 2023 :

Claye-Souilly (B168L Tr2) et Champs-sur-Marne (B171L) représentant 51 logements en PSLA.

9 logements ont fait l'objet d'un acte de levée d'option (B133X livré en 2021).

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

La provision 2023 a été calculée conformément aux nouvelles règles et méthodes comptables applicable déjà décrites.

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	Brut	Dépréc.	Net 2023
Soldes locataires exigibles	7,6	0,6	6,9
Solde locataires douteux	4,0	4,2	-0,2
Soldes débiteurs de régularisation	1,7	0,0	1,7
Créances acquéreurs	0,0	0,0	0,0
Total	13,3	4,9	8,4

Note 7. Subventions à recevoir

Le total des subventions à recevoir s'élève à 10,4 M€ contre 9 M€ en 2022.

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 0,6 M€.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En M€	2023	2022
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	1,0	0,8
TVA et Etat	1,6	4,9
Opérations avec le groupe pool	1,3	0,0
Débiteurs divers	5,0	4,3
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	1,1
Total	9,0	11,1

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En M€	2023	2022
Livret A	2,1	3,4
Comptes à terme	0,0	0,0
Chèques à encaisser	0,0	0,0
Disponible	1,5	5,0
Total	3,6	8,3

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices. Les banques créditrices étant quant à elles présentées au passif pour 1,9 M€.

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	17,4	13,2	4,2
Quittancement non exigible	0,0	0,0	0,0
Créances locataires et acquéreurs	13,3	9,3	4,0
Subventions à recevoir	10,4	2,4	8,0
Autres créances diverses	9,1	9,1	0,0
Disponibilités et comptes rémunérés	3,6	3,6	0,0
Total actif circulant	53,8	37,6	16,3

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 124,9 M€ se répartit en :

En M€	2023-2022
Capital et primes	8,3
Réserves et résultat	-5,8
Sous total situation nette	2,5
Subventions	1,7
Total Capitaux propres	4,2
Provisions pour risques et	-1,7
Emprunts et ICNE	129,6
Banques créditrices	-1,7
Autres dettes	-5,5
Total dettes	122,4
Comptes de régularisations	0,0
Total Passif	124,9

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2023, le capital social, entièrement libéré, représentait 2 055 838 actions de 15 euros chacune, soit un montant de 30 837 570 €.

Note 2. Subventions

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

En M€	2023	2022
Subventions Etat et collectivités	38	37
Subventions 1%	14	14
Subventions autres	1	1
Total	53,5	51,8

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	309,9	-	-
Augmentations de capital en numéraire	8,3	0,0	8
Réserve légale	0,2	0,2	-
Prime de fusion	0,0	0,0	-
Autres réserves (dont réserve pour plus values sur cessions nettes)	8,6	8,6	-
Résultat 2019	-8,8	-8,8	-
Résultat 2020	-5,5	-5,5	-
Variation des subventions nettes	1,7	1,7	-
Capitaux propres au 31.12.23	314,2	-4,1	8

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	8,8
Report à nouveau	0,0
Dividendes	0,3
Résultat net	9,2

Des dividendes ont été distribués en 2022 pour 307 K€.

Note 4. Provisions pour risques et charges

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	2	1	2
Provision pour gros entretien	1	2	1	2
Provision retraite	1	0	0	2
Medaille du travail	0	0	0	0
Indemnité précarité	0	0	0	0
Contentieux personnel	0	0	0	0
Provision travaux sur foyers	0	0	0	0
Risque fiscal	0	0	0	0
Ctx et construction multirisque	3	0	2	0
Sequestre	0	0	0	0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0	0	0	0
Divers	0	0	0	0
Provision pour risques et autres charges	4	0	2	2
Total	5	2	4	4

Provision pour 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	0,0	0,5
Provision au titre de 2024	0,8	0,7
Provision au titre de 2025	0,7	0,1
Provision au titre de 2026	0,3	
Provision gros entretien totale	1,8	1,3

Le montant net de la provision pour gros entretien est de 0,5 M€ contre 0,1 M€ en 2022.

Il n'y a pas de dépenses prévues sur 2023 pour les opérations éligibles et d'un montant excédant 50 K€.

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

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

Provisions travaux sur foyers

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Aucune provision pour 2023

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en M€	2023	2022
Participation à l'effort de construction	104,3	91,1
CDC	596,4	499,9
CFF	17,2	18,5
Autres banques	48,1	32,9
Emprunts et dettes divers	0,2	0,2
Total	766,2	642,7

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2023	%
Fixe	68,3	9%
Révisable - indices Livret A ou LEP	687,1	90%
Révisable - indice inflation	10,8	1%
Révisable - autres indices	0,0	0%
Sous-total révisable	697,9	91%
Structuré	0,0	0%
Total	766,2	100%

Par nature

Total	Locatif	Accession
766,2	742,5	23,7

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	10,9	4,8
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Total Intérêts courus non échus	10,9	4,8

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en M€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	3,8	3,8
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	9,2	7,0
Personnel	1,3	1,2
Sécurité sociale et org. sociaux	2,5	2,3
Etat et collectivités publiques	1,8	0,3
Sous-total dettes fiscales et sociales	5,6	3,8
Créditeurs divers	1,6	11,3
Total Autres dettes	20,3	25,9

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

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	766,2	32,0	71,2	663,0
Intérêts courus non échus	10,9	10,9	0,0	-
Concours bancaires courants	1,9	1,9	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	4,4	24,8	-	4,3
Redevances location - accession	0,1	-	0,1	-
Autres dettes	20,3	20,3	-	-
Total	803,7	65,0	71,4	667,3

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En M€	2023	2022
Logements	51,1	48,7
RLS	- 2,6	2,6
Logements PSLA	0,4	0,1
Garages, parkings et autres	3,0	2,9
Commerces	0,9	0,6
Foyers	-	-
Supplément de loyer	0,4	0,3
Total	53,2	50,0

La progression des loyers est de +6,36 %, principalement due à la mise en service de nouveaux immeubles en 2023, et de la revalorisation des loyers de 3,5%. À noter la mise en place du RLS en 2018, impacte les loyers à hauteur de -2,6 M€ en 2023.

Note 2. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent 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 0,6 M€.

Note 3. Prestations de services et activités annexes

Ce poste est essentiellement constitué de la refacturation aux copropriétés et location antennes téléphoniques.

En M€	2023	2022
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	0,1	0,1
Pool	-	-
Refacturation copropriété	-	0,0
Autres produits	- 0,0	0,0
Total	0,1	0,1

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	0,6	0,8
Interêts immobilisables	2,5	0,9
Frais de maîtrise d'ouvrage	1,2	1,3
Transfert élém de stocks en Immos	0,0	0,0
Subventions d'exploitation	0,1	0,2
Subventions fonctionnement	0,0	0,0
Indemnités d'occupation réservataires	0,0	0,0
Frais d'actes de contentieux récupérables	0,1	0,2
Modulation HLM (ex mutualisation)	0,0	0,0
Cession de CEE	0,1	0,4
Divers	0,1	0,4
Total	4,8	4,1

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires diminuent de -0.2 M€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 2,5 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, les rémunérations des chefs de projets construction et leurs assistantes et les chefs de projet patrimoine et leurs assistantes. Depuis l'exercice 2012, les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistantes sont intégrées au périmètre de calcul. Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 1,2 M€ en 2023 contre 1,3 M€ en 2022.

Note 5. Achats stockés et variations de stocks

Ces charges concernent les opérations en accession.

en M€	2023	2022
Production stockée	1,9	4,5
Travaux stockés	-3,4	-4,8
Total	-1,5	-0,3

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

en M€	2023	2022
Electricité	1,9	1,1
Eau	3,2	4,1
Gaz	0,5	0,0
Chaleur	0,3	0,8
Carburants lubrifiants	0,0	0,0
Entretien et petits équipements	0,0	0,0
Total	6,0	6,0

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

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

en M€	2023	2022
Hygiène sécurité	0,4	0,3
Espaces verts	0,5	0,5
Chauffage	2,9	2,4
Nettoyage	1,7	1,7
Gestion d'immeuble	0,0	0,0
Ascenseurs	0,2	0,3
Récupération individuelle du contrat confort	0,3	0,2
Multiservice récupérable	1,3	0,8
Travaux récupérables individuellement	0,0	0,0
Divers	0,0	0,0
Ent Rép cour	-0,1	0,2
Total R	7,2	6,3

Note 8. Gros entretien

Hors programmes en vente, les charges se décomposent comme suit :

En M€	2023	2022
Travaux de gros entretien	1,9	1,7
Etats des lieux	1,5	1,7
Garanties totales	1,0	0,6
Total	4,4	4,1

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en M€	2023	2022
Baux emphytéotiques	0,0	0,0
Prime d'assurance	0,8	0,7
Personnel intérimaire	0,0	0,0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1,9	1,6
Publicité et communication	0,0	0,1
Frais de mission et déplacements	0,2	0,2
Redevance	5,4	5,0
Locations mobilières	0,1	0,1
Frais postaux	0,1	0,1
Cotisations CGLLS	0,9	1,0
Cotisations diverses	0,2	0,1
Divers	0,4	0,2
Total non récupérable	10,1	9,2
Refacturation frais de déménagement	0,1	0,1
Refacturation Assur R Loc Prof	0,0	0,0
Refacturation Honoraires	0,0	9,3
Total Récupérable	0,1	0,1
Net	10,2	9,3

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En M€	2023	2022
Frais de personnel comptables	1,3	1,3
Récupération sur locataires	5,6	5,2
Frais de personnel NR comptables	6,9	6,5

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement des salariés et l'abondement Provisionnés à hauteur de 0.4 M€.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En M€	2023	2022
Taxes foncières	5,1	4,6
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	0,5	0,5
Taxe d'apprentissage	0,0	0,0
Versement transport	0,0	0,0
Part.formation prof. cont	0,1	0,2
Part.emp.effort const.	0,0	0,0
S. total sur salaires	0,7	0,8
Aut.impôts locaux NR	0,0	0,0
Taxes d'habitation	0,0	0,0
TVTS	0,0	0,0
Aut.imp.tax.autr.org	0,1	0,0
S. total autres taxes	0,1	0,0
Total Taxes NR	5,9	5,5
Taxes récupérables :	1,9	1,8
Total	7,8	7,3

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En M€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	1,6	1,7
Autres	0,2	0,0
Gros entretien	1,8	1,3
S/total	3,6	3,0

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues s'élèvent à 0,9 M€ en 2023, comprenant notamment les procédures de rétablissement Personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Le montant est essentiellement constitué de charges syndics.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en M€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	17,2	8,0
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0,0	0,0
Intérêts sur autres opérations	0,2	0,0
Total	17	8

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En M€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif	3,2	8,1
Perte sur remplacement ou démolition	-0,2	-0,6
Amortissement exceptionnel	-0,1	-0,1
Dépréciations nettes	2,4	0,3
Reprises de subventions	1,5	1,6
Eléments exceptionnels	-2,7	-0,2
Total résultat exceptionnel	4,1	9,2

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En M€	2023	2022
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	3,8	13,0
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-0,6	-1,2
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	3,2	11,8
Cessions d'actifs - autres	0,0	0,0
Valeur nette des actifs cédés - autres	0,0	-3,7
Subventions reprises sur ventes	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - autres	0,0	-3,7
Marges sur cessions d'actifs	3,2	8,1

Les ventes aux locataires de 33 logements (contre 105 en 2022), dégagent une plus-value comptable nette des reprises de subventions de 3,2 M€ contre 8,1 M€ en 2022.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants	-0,2	-0,6
VNC des immobilisations démolies	0,0	0,0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-0,2	-0,6

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le nombre des logements intermédiaires du point de vue fiscal au 1^{er} janvier 2024 est de 231 logements (107 en PLI et 124 en LLI). Leur part dans les logements sociaux de la société étant d'environ 2,39 %, ces derniers étant imposables à l'IS depuis le 01/01/2020.

Compte tenu de l'imputation du même montant de déficit reportable, la société n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2022. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 24.1 M€.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif de fin d'année 2023 s'établit à 120 salariés en CDI. Ci-après, le détail par catégories, des effectifs moyens CDD et CDI et de fin d'année 2023 et 2022.

Catégories	Effectif moyen		Effectif fin d'année	
	2023	2022	2023	2022
Cadres	10	9	11	10
Employés, agents de maîtrise	48	45	51	46,2
Gardiens et employés d'immeubles	60	64	58	62
Ouvriers				
Total	119	119 	120 	118

Note 2. Compte personnel de formation

Depuis le 1er janvier 2015, un nouveau moyen d'accès à la formation est mis en place via le du 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 :

Engagements hors bilan		
En M€	2023	2022
Engagements reçus 	0,0 	0,0
Avals, cautions, garanties reçues 	0,0 	0,0
Emprunts locatifs signés	76,1	36,8
Ventes, contrats préliminaires	0,8	1,6
Total	76,9	38,4
Engagements donnés 	0,0 	
Solde avance de trésorerie Clarm		0,0
Avals, cautions, garanties données 	0,0 	0,0
Compromis de vente 	0,0 	0,0
Reste à payer sur marchés signés	47,6	60,3
Total	47,6 	60,3

33 logements ont été cédés aux locataires en 2023, 105 logements ont été cédés en 2022, 27 logements ont été cédés aux locataires en 2021, 58 logements ont été cédés aux locataires en 2020, 53 logements ont été cédés en 2019, 54 logements ont été cédés en 2018, 38 logements en 2017, 30 logements en 2016, 47 logements en 2015, 34 logements en 2014 et 2013, soit un total sur 10 ans de 513 logements.

Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F Seine et Marne sur une période de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Note 4. Transactions avec les parties liées

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

Note 5. Rémunération des organes d'administration et de direction

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

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

Note 6.

Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat présente un résultat déficitaire pour 2023 de -5 504 331,52 €. Sur ce montant, - 5 580 523,92 € relevant du SIEG. Le report à nouveau de 2022 s'élève à 9 736,95 €.

Il est proposé à l'Assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Affectation du résultat		Dont activité relevant du SIEG depuis 2021	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2023	-5 504 331,53	-5 568 636,40	64 304,87
Report à nouveau 2022	9 736,95	8 181,27	1 555,68
Affectation à proposer	-5 494 594,58	-5 560 455,13	65 860,55
Réserve sur cessions immobilières	3 202 677,67	3 202 677,67	0,00
Option 2% de distribution	165 114,08	0,00	165 114,08
Réserve légale (10% du capital)	0,00	0,00	0,00
Réserve de prévoyance	0,00	0,00	0,00
Prélèvement sur la réserve statutaire ou contractuelle	-3 301 931,21	-3 202 677,67	-99 253,54
Report à nouveau	-5 560 455,12	-5 560 455,13	0,00

- dotation à la réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG pour 3 202 677,67€
- distribution de dividendes 165 114,08 € Hors SIEG. Le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,08031 €
- prélèvement sur la réserve statutaire ou contractuelle pour 3 301 931,21 € (3 202 677,67 € en SIEG et 99 253,54 € en hors SIEG)
- report à nouveau déficitaire 5 560 455,13 € en SIEG.

Il est rappelé ci-dessous le principe du calcul des dividendes :

Pour les ESH, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (Taux du Livret A + 1,5 point), et capés à hauteur de 4,5% du capital social. Ils sont plafonnés à hauteur de la somme des éléments ci-dessous :

- 0,5 € par logement 2023
- 0,5 % de l'autofinancement net 2023
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2023
- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS

Note 7. Autofinancement

en M€	2021	2022	2023	
Capacité d'autofinancement	18,4	19,4	9,34	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Variation intérêts compensateurs	0,0	0,0	-0,02	
Remboursement d'emprunts locatifs	-16,2	-17,3	-15,79	
Autofinancement net HLM ELARGI	2,20	2,10	-6,47	
Total des produits financiers (comptes 76)	0,2	0,4	0,30	
Total des produits d'activité (comptes 70)	77,0	66,1	71,16	
Charges récupérées (comptes 703)	-10,9	15,9	16,05	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	66,28	82,40	87,52	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	3,3%	2,5%	-7,4%	-0,5%

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	55 149 689,19	56 867 269,43	60 691 466,56	66 135 355,40	71 160 596,22
Résultat avant charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	22 463 549,00	22 196 282,00	21 372 517,00	26 855 427,00	12 347 092,43
Résultat après charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	3 409 332,00	6 908 903,00	5 318 146,00	9 154 276,30	-5 504 331,53
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	110	112	116	118	119
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 884 224,00	4 141 901,00	4 338 511,00	4 616 798,00	4 774 121,30
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 651 497,00	1 786 878,00	1 809 474,00	1 898 636,00	2 080 045,35

Note 9. Société Consolidante

Les comptes de la société 3F Seine et Marne sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F qui détient 91,53% du capital.

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

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>		488	290	198	204
Baux			255	57	198	204
Autres			233	233		
Immobilisations corporelles	<i>Note 2</i>		1 010 114	201 036	809 079	752 151
Terrains			191 732		191 732	177 728
Immeubles de rapport			815 759	200 032	615 727	572 695
Autres immobilisations corporelles			2 623	1 004	1 619	1 728
Immobilisations corporelles en cours			212 038		212 038	143 236
Terrains			174 024		174 024	109 491
Immeubles de rapport			33 335		33 335	24 935
Travaux d'amélioration			4 679		4 679	8 811
Acomptes terrains						
Immobilisations financières	<i>Note 3</i>		51 316		51 316	51 190
Participations, parts sociales et créances			50 307		50 307	50 307
Prêts accédants						
Autres prêts et divers			1 009		1 009	883
Total actif immobilisé	<i>Note 4</i>		1 273 957	201 326	1 072 631	946 781
Stocks et en cours	<i>Note 5</i>		17 398		17 398	13 477
Créances locataires et acquéreurs	<i>Note 6</i>		13 289	4 878	8 411	7 907
Subventions à recevoir	<i>Note 7</i>		10 408		10 408	9 032
Autres créances diverses	<i>Note 8</i>		9 138	116	9 022	11 067
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	<i>Note 9</i>		3 601		3 601	8 335
Total actif circulant	<i>Note 10</i>		53 834	4 995	48 839	49 819
Comptes de régularisation actif	<i>Note 11</i>		0		0	0
Total actif			1 327 791	206 321	1 121 471	996 600

BILAN PASSIF			2023	2022
Au 31 décembre 2023			En milliers d'euros	En milliers d'euros
Capital		Note 1	30 838	22 498
Primes d'émission, de fusion et d'apport			141	141
Réserves et report à nouveau			235 188	226 341
Résultat de l'exercice			(5 504)	9 154
Dont résultat résultant de l'activité SIEG			0	6 100
Sous total situation nette			260 662	258 133
Subventions		Note 2	53 490	51 791
Amortissements dérogatoires et autres			0	0
Total capitaux propres			314 152	309 925
Provisions pour gros entretien			1 784	1 286
Provisions pour risques et autres charges			1 811	4 006
Total provisions pour risques et charges			3 595	5 292
Emprunts		Note 5	766 198	642 677
Intérêts courus non échus		Note 6	10 912	4 838
Concours bancaires courants			1 884	3 548
Dépôts et cautionnements reçus			4 472	4 361
Autres dettes		Note 7	20 257	25 886
Total dettes			803 724	681 310
Comptes de régularisation passif		Note 9	0	0
Total passif			1 121 471	996 527

COMPTE DE RESULTAT 2023					
En milliers d'euros		2023	2023	2023	2022
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes	Note 1		1 806	1 806	347
Loyers	Note 2		53 191	53 191	50 008
Récupération de charges locatives	Note 3	16 053		16 053	15 698
Prestations de services	Note 4		111	111	83
Chiffre d'Affaires		16 053	55 108	71 161	66 135
Autres produits et transferts de charges	Note 5		4 732	4 732	3 720
Achats stockés et variations de stocks	Note 1		(1 542)	(1 542)	(295)
Achats de fournitures et produits	Note 6	(6 004)	(175)	(6 179)	(6 209)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(7 234)	(1 531)	(8 765)	(7 888)
Gros entretien	Note 8	(165)	(4 273)	(4 438)	(4 124)
Autres services extérieurs	Note 9	(105)	(10 070)	(10 175)	(9 273)
Frais de personnel	Note 10	(1 277)	(5 578)	(6 854)	(6 515)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(1 903)	(5 878)	(7 781)	(7 315)
Dotations aux amortissements techniques			(21 031)	(21 031)	(20 264)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12		(629)	(629)	702
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13		(933)	(933)	(998)
Autres charges de gestion courante	Note 14		(110)	(110)	(39)
Résultat d'exploitation		(635)	8 091	7 455	7 635
Produits financiers nets			304	304	344
Intérêts des emprunts	Note 15		(17 396)	(17 396)	(8 020)
Dotations nettes aux provisions financières					
Résultat financier			(17 092)	(17 092)	(7 676)
Marge sur cessions d'actifs			3 203	3 203	8 108
Pertes sur remplacements ou démolitions			(193)	(193)	(609)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			(131)	(131)	(107)
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			2 429	2 429	348
Reprises sur subventions			1 511	1 511	1 613
Autres charges et produits exceptionnels			(2 687)	(2 687)	(157)
Résultat exceptionnel	Note 16		4 132	4 132	9 196
Impôt sur les Sociétés	Note 17				
Résultat net		(635)	(4 869)	(5 504)	9 154
Dont résultat relevant de l'activité SIEG					6 100

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
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	74 216 000,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	1 896 000,00
TOTAL		76 112 000,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	47 563 290,57
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 locatives)	47 563 290,57
80188	Engagements divers	
TOTAL		47 563 290,57

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	801 123,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		801 123,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
4. RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		1 383,04		(360,66)			1 743,70	
12 - Résultat de l'exercice N-1		9 154 276,30		6 100 349,42			3 053 926,88	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					66,64%			33,36%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	249 999,00		166 572,52		66,63%	83 426,48		33,37%
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	6 579 149,42		4 263 005,91			2 316 143,51		
10688 Réserves diverses	2 010 000,00		1 459 300,50			550 699,50		
457 - Dividendes	306 774,00		204 401,27		66,63%	102 372,73		33,37%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	9 736,92		6 708,56			3 028,36		
TOTAUX	9 155 659,34	9 155 659,34	6 099 988,76	6 099 988,76		3 055 670,58	3 055 670,58	

(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

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

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

ANNEXE II
Fiche n°2

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	43 846 554,24	44 603 411,24	47 330 012,69	50 437 436,18	55 107 811,94
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	23 824 172,95	23 591 343,07	22 760 920,81	28 476 529,80	13 857 868,09
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	3 409 332,27	6 908 903,06	5 318 145,57	9 154 276,30	(5 504 331,53)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	110,00	112,00	116,00	119,00	118,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 884 224,02	4 141 901,04	4 338 510,84	4 616 798,82	4 774 121,30
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 651 496,90	1 786 878,40	1 809 473,67	1 898 636,22	2 080 045,35

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

4.2 Résultat autofi net

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	2 202 311,07	0,00	0,00	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	280 449,46	347 362,65	306 071,64	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	60 691 466,56	66 135 355,40	71 160 596,22	
d) Charges récupérées (comptes 703)	13 361 453,87	15 697 919,22	16 052 784,28	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	47 610 462,15	50 784 798,83	55 413 883,58	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	4,63%			1,54%

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

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)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	255 338,17					255 338,17
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						0,00
Autres immobilisations incorporelles	233 108,89					233 108,89
Total I	488 447,06	0,00	0,00	0,00	0,00	488 447,06
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus						0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	177 727 519,79		14 143 246,53		138 537,21	191 732 229,11
Agencements - Aménagements de terrains						0,00
Total II	177 727 519,79	0,00	14 143 246,53	0,00	138 537,21	191 732 229,11
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	752 303 730,89		64 758 215,70		1 302 904,49	815 759 042,10
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B						0,00
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	2 369 927,59					2 369 927,59
Total III [A+B+C]	754 673 658,48	0,00	64 758 215,70	0,00	1 302 904,49	818 128 969,69
Install. techniques - Matériel - Outillage						
Total IV		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)						0,00
Matériel de transport						0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	19 782,73					19 782,73
Mobilier	100 737,10					100 737,10
Diverses	132 655,46					132 655,46
Total V	253 175,29	0,00	0,00	0,00	0,00	253 175,29
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation						
Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	109 491 033,71	102 731 625,79		38 198 460,60		174 024 198,90
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	24 934 687,37	41 144 585,00		32 740 029,69	3 756,00	33 335 486,68
- Additions et remplacements de composants (1)	8 810 509,83	3 831 142,39		7 962 971,93		4 678 680,29
Avances et acomptes						0,00
						0,00
Total VII	143 236 230,91	147 707 353,18	0,00	78 901 462,22	3 756,00	212 038 365,87
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 075 890 584,47	147 707 353,18	78 901 462,23	78 901 462,22	1 445 197,70	1 222 152 739,96
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	50 307 042,80					50 307 042,80
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						0,00
Titres immobilisés (droit de créance)	16 018,30					16 018,30
Prêts participatifs						0,00
Prêts principaux pour accession						0,00
Prêts complémentaires pour accession						0,00
Prêts aux S.C.C.C.						0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	867 078,27	125 678,28				992 756,55
Intérêts courus						0,00
Total IX	51 190 139,37	125 678,28	0,00	0,00	0,00	51 315 817,65
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 127 569 170,90	147 833 031,46	78 901 462,23	78 901 462,22	1 445 197,70	1 273 957 004,67

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

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

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

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

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

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	51 452,07	5 778,10			57 230,17
Autres postes d'immobilisations incorporelles	233 108,89				233 108,89
TOTAL I	284 560,96	5 778,10	0,00	0,00	290 339,06
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	179 398 715,75	20 915 953,33	130 941,13	623 943,18	199 821 667,03
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtiments et installations administratifs	673 366,08	86 211,20			759 577,28
TOTAL III	180 072 081,83	21 002 164,53	130 941,13	623 943,18	200 581 244,31
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 (compte 2181)					0,00
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	19 782,74				19 782,74
Mobilier	96 530,83	1 108,35			97 639,18
Diverses	104 961,22	22 092,00			127 053,22
TOTAL V	221 274,79	23 200,35	0,00	0,00	244 475,14
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	180 577 917,58	21 031 142,98	130 941,13	623 943,18	201 116 058,51

- (1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).
- (2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.
- (3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

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

ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrainsTotal II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)		466 485,55	157 457,63		623 943,18
Constructions locatives sur sol d'autrui					0,00
Bâtiments et installations administratifs					0,00
Total III	0,00	466 485,55	157 457,63	0,00	623 943,18
Install. techniques. - Matériel - OutillageTotal IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					0,00
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
Mobilier					0,00
Diverses					0,00
Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	466 485,55	157 457,63	0,00	623 943,18

(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.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	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	1 327 265,00	236 791,00	0,00	(3) 1 564 056,00
Pour gros entretien	1 286 252,00	1 783 667,00	1 286 254,00	1 783 665,00
Pour charges sur opérations immobilières	2 640 879,57	0,00	2 428 738,44	212 141,13
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	37 502,52	0,00	2 328,00	(3) 35 174,52
TOTAL II	5 291 899,09	2 020 458,00	(2) 3 717 320,44	3 595 036,65
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	210 000,00	0,00	0,00	210 000,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	210 000,00	0,00	0,00	210 000,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 981 230,54	1 581 458,46	1 684 480,51	4 878 208,49
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	116 458,64	0,00	0,00	116 458,64
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 097 689,18	1 581 458,46	1 684 480,51	4 994 667,13
TOTAL VI (III + IV + V)	5 307 689,18	1 581 458,46	1 684 480,51	5 204 667,13
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	10 599 588,27	(1) 3 601 916,46	(1) 5 401 800,95	8 799 703,78

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	3 601 916,46	2 973 062,51
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	2 428 738,44
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		2 578 099,12
	de provisions non utilisées (*)		1 139 221,32
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(*) 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).

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	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
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	104 292 210,69	3 292 905,58	12 970 497,48	88 028 807,63	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	661 702 954,29	28 630 345,02	58 138 540,94	574 934 068,33	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 372 266,33	Non ventilable (3)		4 372 266,33	
1654	Redevances location - accession	99 797,83		99 797,83	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	202 904,67	32 635,32	133 371,65	36 897,70	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	1 884 191,21			1 884 191,21	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	10 881 468,26	10 881 468,26		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	30 921,58		30 921,58	0,00	
TOTAL I dettes financières		783 466 714,86	42 837 354,18	71 373 129,48	669 256 231,20	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	9 236 946,58	9 236 946,58		0,00	
419	Clients créditeurs	3 759 685,76	3 759 685,76		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 305 421,95	1 305 421,95		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 519 275,94	2 519 275,94		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	1 824 929,99	1 824 929,99	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	1 824 929,99	1 824 929,99		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	281 540,78	281 540,78	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	256 049,83	256 049,83		0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	25 490,95	25 490,95		0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	1 329 278,45	1 329 278,45	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 329 278,45	1 329 278,45		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		20 257 079,45	20 257 079,45	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	0,00			0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		803 723 794,31	63 094 433,63	71 373 129,48	669 256 231,20	0,00

RENVOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	141 531 193,25
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	18 286 840,27
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	1 008 774,85		1 008 774,85
	TOTAL I	1 008 774,85	0,00	1 008 774,85
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	3 883 213,12		3 883 213,12
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 577 758,59		7 577 758,59
416	Clients douteux ou litigieux	3 993 032,04		3 993 032,04
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	1 718 498,51		1 718 498,51
42	Personnel et comptes rattachés	64 730,83	64 730,83	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	899 771,73	899 771,73	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	11 978 013,55	3 941 157,55	8 036 856,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	11 978 013,55	3 941 157,55	8 036 856,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	1 332 196,61	1 332 196,61	0,00
451	Groupe	1 332 196,61	1 332 196,61	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	1 388 415,16	0,00	1 388 415,16
461	Opérations pour le compte de tiers	361 596,28		361 596,28
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 026 818,88		1 026 818,88
	TOTAL II	32 835 630,14	6 237 856,72	26 597 773,42
486	Charges constatées d'avances	232,38		232,38
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	232,38	0,00	232,38
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	33 844 637,37	6 237 856,72	27 606 780,65

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) 1	SIREN 2	CAPITAL 3	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) 4	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) 5	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4) 8	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME 9	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5) 10	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE 11	ACTIVITES 12
					BRUTE 6	NETTE 7					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
3F Normandie	552141541				30,00	30,00				1,05	
Immobilière Rhônes Alpes	398115808				1,52	1,52					
3F Centre Val de Loire	967200049				20 304 011,28	20 304 011,28				89 499,02	
Immobilière 3F Grand Est	498273556				30 000 000,00	30 000 000,00				116 025,53	
3F Résidences	495286098				3 000,00	3 000,00				120,90	
- Participations (8)											
SLE de la Caisse d'épargne Ile de France Paris	382900942				15 256,00	15 256,00					
GIE HLM	819701179				762,30	762,30					
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					50 323 061,10	50 323 061,10	0,00	0,00		205 646,50	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.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

3. EFFECTIFS

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	120	118
	Effectif à temps partiel . en nombre	2		1
	. en équivalent temps plein (c)	3		1
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	120	119
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (€)		5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	120	119

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	114	4	118
- Fins de contrats au cours de l'année	- 9	- 2	- 11
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 7	+ 6	+ 13
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	112	8	120

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	62		
Personnels d'immeubles :	57		
Personnels de maintenance :	1		
TOTAL (i)	120	0	0

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

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
Sans objet	Sans objet	1 248 501,09	2 476 163,26		3 724 664,35
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
	TOTAL	1 248 501,09	2 476 163,26	0,00	3 724 664,35

--

[illegible]

Annexe II.Fiche 13

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		629 946,80
Pénalités, amendes fiscales et pénales	70,00	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	629 876,80	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		817 498,52
- Cessions (2)		817 498,52
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	817 498,52	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		0,00
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		3 421 014,32
Autres charges	3 421 014,32	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		130 941,13
Amortissement des immobilisations	130 941,13	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	4 999 400,77	4 999 400,77

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

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		782 941,14
Débts et pénalités perçus sur achats et sur ventes	(45 240,36)	
Rentrées sur créances amorties	1 734,50	
Dégrèvements d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices	821 522,00	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 925,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		3 827 449,00
Produits des cessions d'éléments d'actifs	3 827 449,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 510 775,66
Subventions d'investissement virées au résultat	1 510 775,66	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		581 221,05
Autres produits	581 221,05	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		2 428 738,44
Provisions pour risques et charges	2 428 738,44	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	9 131 125,29	9 131 125,29

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

15/10/2024

Annexe aux comptes 2023 3F SEINE ET MARNE


CERTIFIÉ CONFORME

Faits caractéristiques de l'exercice

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

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

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

Augmentation du capital social en numéraire de 3F SM en octobre 2022 de 8,34 M€.

Le patrimoine de 3F Seine & Marne atteint 9 928 lots à fin 2023, dont 169 commerces et 75 en accession sociale.

338 logements livrés en 2023, répartis sur 10 opérations, dont 51 en accession sociale.

Vente de 33 logements aux locataires. Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F S&M pour une durée de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Acquisition d'une résidence de 260 logements à conventionner sur la commune de Avon suite à une consultation lancée par la SEM du Pays de Fontainebleau.

Les comptes de l'année 2023 ont été impactés par les mesures contenues dans la loi de finance 2019 publiée notamment :

Mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) sur le parc conventionné, mesure centrale de la Loi de finance 2018 qui a généré une baisse de -2 436 K€ en 2021, de -2 573 K€ en 2022, et de -2 603 K€ de loyers quittancés en 2023.

La mise en œuvre d'un mécanisme de péréquation de la RLS entre les bailleurs sociaux pour ne pas pénaliser ceux dont le parc compte de nombre ménages « APLisés ». La péréquation « annule » le montant de la RLS et chaque bailleur devant supporter in-fine une part du total de la RLS nationale, au prorata de ses loyers. Dans le cadre du lissage de la RLS, la cotisation de base CGLLS intègre depuis le 01 janvier 2018, une modulation exceptionnelle. Cette modulation s'élève pour 2023 à une baisse de charge de -0,36 M€.

Démolition des 2 tours de Melun avec un impact sur les exercices 2023-2024 : fin des travaux prévue en mars 2024.

Événements postérieurs à la clôture

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

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

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

- Arrêté du 08 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation

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

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

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2023

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC N° 2022-05 du 07 octobre 2022 qui complète le règlement comptable spécifique aux organismes de logement social avec un « Chapitre 8 – Les opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire ». Ce règlement n° 2022-05 porte sur les opérations en BRS visées aux articles L. 255-2, L. 255-3 et L. 443-7 du CCH qui décrivent des schémas dédiés à l'accession à la propriété de logements

1.2 Évolutions comptables de l'exercice 2023

Aucune évolution comptable en 2023

2.2 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

2.2.1 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 et 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.

À titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

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. À contrario, les dépenses de nature non immobilisables et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

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

À défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;
- ou taux de recouvrement cumulé annuel à date du test (inférieur à 90 %).

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

La valeur des logements libérés à la suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restants dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état.

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

En pratique, pour les locataires en place le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué à chaque tranche un taux statistique de

provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittance de décembre.

Logements parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux 2023
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	12%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	33%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux statistiques déterminés pour les commerces sont retenus à savoir :

- 2% pour les créances inférieures à 3 mois
- 3% pour les créances entre 3 et 5 mois
- 17% pour les créances entre 6 et 11 mois

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

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

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

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 50 000 euros sont retenus.

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

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.

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

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

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

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

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

Intérêts compensateurs

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

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. S'agissant du traitement du NPNRU et du parc obsolète les coûts nets sont immobilisés, dans la limite de la valorisation du terrain retenue.

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

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 1^{er} janvier 2006. Les logements intermédiaires, fiscalisés à l'impôt sur les sociétés à compter du 1^{er} janvier 2020 en application de l'article 74 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, ont également été réévalués en date du 1^{er} janvier 2020.

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par Immobilière 3F à la fois pour la ventilation des produits et des charges.

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à -5 580 523,92 €.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 124,9 M€ au 31 décembre 2023.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En M€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	0,0
Immobilisations corporelles	125,7
Immobilisations financières	0,1
Stocks et créances	3,8
Disponibilités et portefeuille	-4,7
Comptes de régularisation	0,0
Total	124,9

Note 1. Immobilisations incorporelles

En M€	Valeur brute 31.12.22	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.23
Baux	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,2	-	-	-	0,2
Immo.incorp	0,5	-	-	-	0,5

Note 2. Immobilisations corporelles

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

Eléments intégrés au prix de revient

En M€	2023	2022
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1,2	1,3
Intérêts d'emprunts en période de chantier	2,5	0,9
Total	3,7	2,1

Note 3. Immobilisations Financières

Ce poste est essentiellement constitué par des participations dans des filiales qui sont les suivantes :

Tableau des filiales et participations 3F Seine et Marne 2023

	Capital (a)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (a)	Quote part du capital détenue en (%)	Valeur comptable des titres détenus (b)		Cautions et avais donnés par la société (a)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (a)	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos) (a)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice (a)
				Brute	Nette				
Immobilière Basse Seine									
138 boulevard de Strasbourg 76087 Le Havre Cedex	1 627	205 574	0,00%	30,00	30,00		88 400	22 143	
Immobilière Rhône Alpes									
9 rue Anna Marly TSA 90002 69307 LYON Cedex 07	62 461	321 980	0,00%	1,52	1,52		117 139	27 999	
3F Centre Val de Loire	7,								
rue Latham CS 93310 41033 BLOIS cedex	78 547	76 265	25,84%	20 304 011,28	20 304 011,28		66 036	5 851	90
Immobilière 3F Grand Est									
8 rue Adolphe Seyboth 67067 Strasbourg	151 469	34 013	19,81%	30 000 000,00	30 000 000,00		55 179	10 000	116
3F Résidences									
1 boulevard Hippolyte-Marqués 94200 Ivry-sur-Seine	71 403	63 118	0,00%	3 000,00	3 000,00		48 788	10 884	
S/Total Titres de Participation				50 307 042,80 50 307 042,80					
SLE de la Caisse d'épargne Ile de France Paris									
34/36 rue du Louvre 75001 Paris	246 589	397	0,62	15 256,00	15 256,00				
GIE HLM									
14 rue Lord Byron 75008 Paris	574	618	0,13	762,30	762,30				
S/Total Titres Immobilisés				16 018,30 16 018,30					
TOTAL				50 323 061,10 50 323 061,10					

Note 4. 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	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,2	-	-	-	0,2
Immo.incorp	0,5	-	-	-	0,5
Terrains	177,7	14,1	-	0,1	191,7
Immeubles de rapport	752,3	64,8	-	1,3	815,8
Autres immobilisations corporelles	2,6	-	-	-	2,6
Immo. corp	932,7	78,9	-	1,4	1 010,1
Terrains	109,5	102,7	38,2	0,0	174,0
Immeubles de rapport	33,7	45,0	40,7	-	38,0
Acomptes terrains	-	-	-	-	-
Immo. corporelles en cours	143,2	147,7	78,9	0,0	212,0
Participations, parts sociales et créances	50,3	-	-	-	50,3
Prêts accédants et autres prêts divers	0,9	0,1	-	-	1,0
Immo. fin	51,2	0,1	-	-	51,3
Total	1 127,6	226,7	78,9	1,4	1 274,0

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	0,1	0,0	-	-	0,1
Autres	0,2	-	-	-	0,2
Immo. incorp.	0,3	0,0	-	-	0,3
Terrains	-	-	-	-	-
Immeubles de rapport	180,1	21,0	0,1	0,6	200,6
<i>Dont exceptionnel</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	-	-	<i>0</i>
Autres immobilisations corporelles	180,3	21,0	0,1	0,6	200,8
Immo. corp.	180,6	21,0	0,1	0,6	201,1

La mise en œuvre fin 2023 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

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

Les immobilisations entre 2022 et 2023 progressent de 125,7 M€ au titre des acquisitions, des LASM sur opérations, des provisions ainsi que des frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés.

Note 5. Stocks et en-cours

Il s'agit de 6 opérations de PSLA pour 17,4 M€ de dépenses (Claye-Souilly, Champs-sur-Marne, Cesson, Villeparisis et Serris).

Immeuble achevé en 2023 :

Claye-Souilly (B168L Tr2) et Champs-sur-Marne (B171L) représentant 51 logements en PSLA.

9 logements ont fait l'objet d'un acte de levée d'option (B133X livré en 2021).

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

La provision 2023 a été calculée conformément aux nouvelles règles et méthodes comptables applicable déjà décrites.

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	Brut	Dépréc.	Net 2023
Soldes locataires exigibles	7,6	0,6	6,9
Solde locataires douteux	4,0	4,2	-0,2
Soldes débiteurs de régularisation	1,7	0,0	1,7
Créances acquéreurs	0,0	0,0	0,0
Total	13,3	4,9	8,4

Note 7. Subventions à recevoir

Le total des subventions à recevoir s'élève à 10,4 M€ contre 9 M€ en 2022.

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 0,6 M€.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En M€	2023	2022
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	1,0	0,8
TVA et Etat	1,6	4,9
Opérations avec le groupe pool	1,3	0,0
Débiteurs divers	5,0	4,3
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	1,1
Total	9,0	11,1

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En M€	2023	2022
Livret A	2,1	3,4
Comptes à terme	0,0	0,0
Chèques à encaisser	0,0	0,0
Disponible	1,5	5,0
Total	3,6	8,3

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices. Les banques créditrices étant quant à elles présentées au passif pour 1,9 M€.

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	17,4	13,2	4,2
Quittancement non exigible	0,0	0,0	0,0
Créances locataires et acquéreurs	13,3	9,3	4,0
Subventions à recevoir	10,4	2,4	8,0
Autres créances diverses	9,1	9,1	0,0
Disponibilités et comptes rémunérés	3,6	3,6	0,0
Total actif circulant	53,8	37,6	16,3

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 124,9 M€ se répartit en :

En M€	2023-2022
Capital et primes	8,3
Réserves et résultat	-5,8
Sous total situation nette	2,5
Subventions	1,7
Total Capitaux propres	4,2
Provisions pour risques et	-1,7
Emprunts et ICNE	129,6
Banques créditrices	-1,7
Autres dettes	-5,5
Total dettes	122,4
Comptes de régularisations	0,0
Total Passif	124,9

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2023, le capital social, entièrement libéré, représentait 2 055 838 actions de 15 euros chacune, soit un montant de 30 837 570 €.

Note 2. Subventions

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

En M€	2023	2022
Subventions Etat et collectivités	38	37
Subventions 1%	14	14
Subventions autres	1	1
Total	53,5	51,8

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	309,9	-	-
Augmentations de capital en numéraire	8,3	0,0	8
Réserve légale	0,2	0,2	-
Prime de fusion	0,0	0,0	-
Autres réserves (dont réserve pour plus values sur cessions nettes)	8,6	8,6	-
Résultat 2019	-8,8	-8,8	-
Résultat 2020	-5,5	-5,5	-
Variation des subventions nettes	1,7	1,7	-
Capitaux propres au 31.12.23	314,2	-4,1	8

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	8,8
Report à nouveau	0,0
Dividendes	0,3
Résultat net	9,2

Des dividendes ont été distribués en 2022 pour 307 K€.

Note 4. Provisions pour risques et charges

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	2	1	2
Provision pour gros entretien	1	2	1	2
Provision retraite	1	0	0	2
Medaille du travail	0	0	0	0
Indemnité précarité	0	0	0	0
Contentieux personnel	0	0	0	0
Provision travaux sur foyers	0	0	0	0
Risque fiscal	0	0	0	0
Ctx et construction multirisque	3	0	2	0
Sequestre	0	0	0	0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0	0	0	0
Divers	0	0	0	0
Provision pour risques et autres charges	4	0	2	2
Total	5	2	4	4

Provision pour 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	0,0	0,5
Provision au titre de 2024	0,8	0,7
Provision au titre de 2025	0,7	0,1
Provision au titre de 2026	0,3	
Provision gros entretien totale	1,8	1,3

Le montant net de la provision pour gros entretien est de 0,5 M€ contre 0,1 M€ en 2022.

Il n'y a pas de dépenses prévues sur 2023 pour les opérations éligibles et d'un montant excédant 50 K€.

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

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

Provisions travaux sur foyers

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Aucune provision pour 2023

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en M€	2023	2022
Participation à l'effort de construction	104,3	91,1
CDC	596,4	499,9
CFF	17,2	18,5
Autres banques	48,1	32,9
Emprunts et dettes divers	0,2	0,2
Total	766,2	642,7

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2023	%
Fixe	68,3	9%
Révisable - indices Livret A ou LEP	687,1	90%
Révisable - indice inflation	10,8	1%
Révisable - autres indices	0,0	0%
Sous-total révisable	697,9	91%
Structuré	0,0	0%
Total	766,2	100%

Par nature

Total	Locatif	Accession
766,2	742,5	23,7

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	10,9	4,8
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Total Intérêts courus non échus	10,9	4,8

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en M€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	3,8	3,8
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	9,2	7,0
Personnel	1,3	1,2
Sécurité sociale et org. sociaux	2,5	2,3
Etat et collectivités publiques	1,8	0,3
Sous-total dettes fiscales et sociales	5,6	3,8
Créditeurs divers	1,6	11,3
Total Autres dettes	20,3	25,9

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

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	766,2	32,0	71,2	663,0
Intérêts courus non échus	10,9	10,9	0,0	-
Concours bancaires courants	1,9	1,9	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	4,4	24,8	-	4,3
Redevances location - accession	0,1	-	0,1	-
Autres dettes	20,3	20,3	-	-
Total	803,7	65,0	71,4	667,3

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En M€	2023	2022
Logements	51,1	48,7
RLS	- 2,6	2,6
Logements PSLA	0,4	0,1
Garages, parkings et autres	3,0	2,9
Commerces	0,9	0,6
Foyers	-	-
Supplément de loyer	0,4	0,3
Total	53,2	50,0

La progression des loyers est de +6,36 %, principalement due à la mise en service de nouveaux immeubles en 2023, et de la revalorisation des loyers de 3,5%. À noter la mise en place du RLS en 2018, impacte les loyers à hauteur de -2,6 M€ en 2023.

Note 2. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent 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 0,6 M€.

Note 3. Prestations de services et activités annexes

Ce poste est essentiellement constitué de la refacturation aux copropriétés et location antennes téléphoniques.

En M€	2023	2022
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	0,1	0,1
Pool	-	-
Refacturation copropriété	-	0,0
Autres produits	- 0,0	0,0
Total	0,1	0,1

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	0,6	0,8
Interêts immobilisables	2,5	0,9
Frais de maîtrise d'ouvrage	1,2	1,3
Transfert élém de stocks en Immos	0,0	0,0
Subventions d'exploitation	0,1	0,2
Subventions fonctionnement	0,0	0,0
Indemnités d'occupation réservataires	0,0	0,0
Frais d'actes de contentieux récupérables	0,1	0,2
Modulation HLM (ex mutualisation)	0,0	0,0
Cession de CEE	0,1	0,4
Divers	0,1	0,4
Total	4,8	4,1

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires diminuent de -0.2 M€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 2,5 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, les rémunérations des chefs de projets construction et leurs assistantes et les chefs de projet patrimoine et leurs assistantes. Depuis l'exercice 2012, les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistantes sont intégrées au périmètre de calcul. Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 1,2 M€ en 2023 contre 1,3 M€ en 2022.

Note 5. Achats stockés et variations de stocks

Ces charges concernent les opérations en accession.

en M€	2023	2022
Production stockée	1,9	4,5
Travaux stockés	-3,4	-4,8
Total	-1,5	-0,3

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

en M€	2023	2022
Electricité	1,9	1,1
Eau	3,2	4,1
Gaz	0,5	0,0
Chaleur	0,3	0,8
Carburants lubrifiants	0,0	0,0
Entretien et petits équipements	0,0	0,0
Total	6,0	6,0

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

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

en M€	2023	2022
Hygiène sécurité	0,4	0,3
Espaces verts	0,5	0,5
Chauffage	2,9	2,4
Nettoyage	1,7	1,7
Gestion d'immeuble	0,0	0,0
Ascenseurs	0,2	0,3
Récupération individuelle du contrat confort	0,3	0,2
Multiservice récupérable	1,3	0,8
Travaux récupérables individuellement	0,0	0,0
Divers	0,0	0,0
Ent Rép cour	-0,1	0,2
Total R	7,2	6,3

Note 8. Gros entretien

Hors programmes en vente, les charges se décomposent comme suit :

En M€	2023	2022
Travaux de gros entretien	1,9	1,7
Etats des lieux	1,5	1,7
Garanties totales	1,0	0,6
Total	4,4	4,1

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en M€	2023	2022
Baux emphytéotiques	0,0	0,0
Prime d'assurance	0,8	0,7
Personnel intérimaire	0,0	0,0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1,9	1,6
Publicité et communication	0,0	0,1
Frais de mission et déplacements	0,2	0,2
Redevance	5,4	5,0
Locations mobilières	0,1	0,1
Frais postaux	0,1	0,1
Cotisations CGLLS	0,9	1,0
Cotisations diverses	0,2	0,1
Divers	0,4	0,2
Total non récupérable	10,1	9,2
Refacturation frais de déménagement	0,1	0,1
Refacturation Assur R Loc Prof	0,0	0,0
Refacturation Honoraires	0,0	9,3
Total Récupérable	0,1	0,1
Net	10,2	9,3

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En M€	2023	2022
Frais de personnel comptables	1,3	1,3
Récupération sur locataires	5,6	5,2
Frais de personnel NR comptables	6,9	6,5

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement des salariés et l'abondement Provisionnés à hauteur de 0.4 M€.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En M€	2023	2022
Taxes foncières	5,1	4,6
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	0,5	0,5
Taxe d'apprentissage	0,0	0,0
Versement transport	0,0	0,0
Part.formation prof. cont	0,1	0,2
Part.emp.effort const.	0,0	0,0
S. total sur salaires	0,7	0,8
Aut.impôts locaux NR	0,0	0,0
Taxes d'habitation	0,0	0,0
TVTS	0,0	0,0
Aut.imp.tax.autr.org	0,1	0,0
S. total autres taxes	0,1	0,0
Total Taxes NR	5,9	5,5
Taxes récupérables :	1,9	1,8
Total	7,8	7,3

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En M€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	1,6	1,7
Autres	0,2	0,0
Gros entretien	1,8	1,3
S/total	3,6	3,0

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues s'élèvent à 0,9 M€ en 2023, comprenant notamment les procédures de rétablissement Personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Le montant est essentiellement constitué de charges syndics.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en M€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	17,2	8,0
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0,0	0,0
Intérêts sur autres opérations	0,2	0,0
Total	17	8

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En M€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif	3,2	8,1
Perte sur remplacement ou démolition	-0,2	-0,6
Amortissement exceptionnel	-0,1	-0,1
Dépréciations nettes	2,4	0,3
Reprises de subventions	1,5	1,6
Eléments exceptionnels	-2,7	-0,2
Total résultat exceptionnel	4,1	9,2

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En M€	2023	2022
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	3,8	13,0
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-0,6	-1,2
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	3,2	11,8
Cessions d'actifs - autres	0,0	0,0
Valeur nette des actifs cédés - autres	0,0	-3,7
Subventions reprises sur ventes	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - autres	0,0	-3,7
Marges sur cessions d'actifs	3,2	8,1

Les ventes aux locataires de 33 logements (contre 105 en 2022), dégagent une plus-value comptable nette des reprises de subventions de 3,2 M€ contre 8,1 M€ en 2022.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants	-0,2	-0,6
VNC des immobilisations démolies	0,0	0,0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-0,2	-0,6

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le nombre des logements intermédiaires du point de vue fiscal au 1^{er} janvier 2024 est de 231 logements (107 en PLI et 124 en LLI). Leur part dans les logements sociaux de la société étant d'environ 2,39 %, ces derniers étant imposables à l'IS depuis le 01/01/2020.

Compte tenu de l'imputation du même montant de déficit reportable, la société n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2022. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 24.1 M€.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif de fin d'année 2023 s'établit à 120 salariés en CDI. Ci-après, le détail par catégories, des effectifs moyens CDD et CDI et de fin d'année 2023 et 2022.

Catégories	Effectif moyen		Effectif fin d'année	
	2023	2022	2023	2022
Cadres	10	9	11	10
Employés, agents de maîtrise	48	45	51	46,2
Gardiens et employés d'immeubles	60	64	58	62
Ouvriers				
Total	119	119	120	118

Note 2. Compte personnel de formation

Depuis le 1er janvier 2015, un nouveau moyen d'accès à la formation est mis en place via le du 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 :

Engagements hors bilan		
En M€	2023	2022
Engagements reçus	0,0	0,0
Avals, cautions, garanties reçues	0,0	0,0
Emprunts locatifs signés	76,1	36,8
Ventes, contrats préliminaires	0,8	1,6
Total	76,9	38,4
Engagements donnés	0,0	
Solde avance de trésorerie Clarm		0,0
Avals, cautions, garanties données	0,0	0,0
Compromis de vente	0,0	0,0
Reste à payer sur marchés signés	47,6	60,3
Total	47,6	60,3

33 logements ont été cédés aux locataires en 2023, 105 logements ont été cédés en 2022, 27 logements ont été cédés aux locataires en 2021, 58 logements ont été cédés aux locataires en 2020, 53 logements ont été cédés en 2019, 54 logements ont été cédés en 2018, 38 logements en 2017, 30 logements en 2016, 47 logements en 2015, 34 logements en 2014 et 2013, soit un total sur 10 ans de 513 logements.

Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F Seine et Marne sur une période de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Note 4. Transactions avec les parties liées

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

Note 5. Rémunération des organes d'administration et de direction

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

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

Note 6.

Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat présente un résultat déficitaire pour 2023 de - 5 504 331,53 €, sur ce montant, - 5 541 474,97 € relevant du SIEG. Le report à nouveau de 2022 s'élève à 9 736,95 €.

Il est proposé à l'Assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Affectation du résultat		Dont activité relevant du SIEG depuis 2021	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2023	- 5 504 331,53 €	- 5 541 474,97 €	37 143,44 €
Report à nouveau 2022	9 736,95 €	8 181,27 €	1 555,68 €
Affectation à proposer	- 5 494 594,58 €	- 5 533 293,70 €	38 699,11 €
Réserve sur cessions immobilières	3 202 677,67 €	3 202 677,67 €	- €
Distribution de dividendes	165 114,08 €	- €	165 114,08 €
Réserve légale (10% du capital)	- €	- €	- €
Réserve de prévoyance	- €	- €	- €
Prélèvement sur les réserves statutaires	- 3 202 677,67 €	- 3 202 677,67 €	- €
Prélèvement sur les réserves diverses	- 126 414,97 €	- €	126 414,97 €
Report à nouveau	- 5 533 293,70 €	- 5 533 293,70 €	0,00 €

- dotation à la réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG pour 3 202 677,67 € ;
- distribution de dividendes 165 114,08 € HORS SIEG. Le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,08031 € ;
- prélèvement sur les réserves statutaires SIEG pour 3 202 677,67 € ;
- prélèvement sur les réserves diverses HORS SIEG pour 126 414,97 € ;
- report à nouveau déficitaire 5 533 293,70 € en SIEG.

Il est rappelé ci-dessous le principe du calcul des dividendes :

Pour les ESH, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (Taux du Livret A + 1,5 point), et capés à hauteur de 4,5% du capital social. Ils sont plafonnés à hauteur de la somme des éléments ci-dessous :

- 0,5 € par logement 2023
- 0,5 % de l'autofinancement net 2023
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2023
- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS

Note 7. Autofinancement

en M€	2021	2022	2023	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	18,4	19,4	9,34	
Variation intérêts compensateurs	0,0	0,0	-0,02	
Remboursement d'emprunts locatifs	-16,2	-17,3	-15,79	
Autofinancement net HLM ELARGI	2,20	2,10	-6,47	
Total des produits financiers (comptes 76)	0,2	0,4	0,30	
Total des produits d'activité (comptes 70)	77,0	66,1	71,16	
Charges récupérées (comptes 703)	-10,9	15,9	16,05	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	66,28	82,40	87,52	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	3,3%	2,5%	-7,4%	-0,5%

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	55 149 689,19	56 867 269,43	60 691 466,56	66 135 355,40	71 160 596,22
Résultat avant charges et produits calculés					
(amort., dépréciations & provisions)	22 463 549,00	22 196 282,00	21 372 517,00	26 855 427,00	12 347 092,43
Résultat après charges et produits calculés					
(amort., dépréciations & provisions)	3 409 332,00	6 908 903,00	5 318 146,00	9 154 276,30	-5 504 331,53
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	110	112	116	118	119
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 884 224,00	4 141 901,00	4 338 511,00	4 616 798,00	4 774 121,30
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 651 497,00	1 786 878,00	1 809 474,00	1 898 636,00	2 080 045,35

Note 9. Société Consolidante

Les comptes de la société 3F Seine et Marne sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F qui détient 91,53% du capital.

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

BILAN ACTIF					2023	2 022
Au 31 décembre 2023			Brut	Amortissements Dépréciations	Net	Net
			En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles	<i>Note 1</i>		488	290	198	204
Baux			255	57	198	204
Autres			233	233		
Immobilisations corporelles	<i>Note 2</i>		1 010 114	201 036	809 079	752 151
Terrains			191 732		191 732	177 728
Immeubles de rapport			815 759	200 032	615 727	572 695
Autres immobilisations corporelles			2 623	1 004	1 619	1 728
Immobilisations corporelles en cours			212 038		212 038	143 236
Terrains			174 024		174 024	109 491
Immeubles de rapport			33 335		33 335	24 935
Travaux d'amélioration			4 679		4 679	8 811
Acomptes terrains						
Immobilisations financières	<i>Note 3</i>		51 316		51 316	51 190
Participations, parts sociales et créances			50 307		50 307	50 307
Prêts accédants						
Autres prêts et divers			1 009		1 009	883
Total actif immobilisé	<i>Note 4</i>		1 273 957	201 326	1 072 631	946 781
Stocks et en cours	<i>Note 5</i>		17 398		17 398	13 477
Créances locataires et acquéreurs	<i>Note 6</i>		13 289	4 878	8 411	7 907
Subventions à recevoir	<i>Note 7</i>		10 408		10 408	9 032
Autres créances diverses	<i>Note 8</i>		9 138	116	9 022	11 067
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	<i>Note 9</i>		3 601		3 601	8 335
Total actif circulant	<i>Note 10</i>		53 834	4 995	48 839	49 819
Comptes de régularisation actif	<i>Note 11</i>		0		0	0
Total actif			1 327 791	206 321	1 121 471	996 600

BILAN PASSIF		2023	2022
		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Au 31 décembre 2023			
Capital	<i>Note 1</i>	30 838	22 498
Primes d'émission, de fusion et d'apport		141	141
Réserves et report à nouveau		235 188	226 341
Résultat de l'exercice		(5 504)	9 154
Dont résultat résultant de l'activité SIEG		(5 541)	6 100
Sous total situation nette		260 662	258 133
Subventions	<i>Note 2</i>	53 490	51 791
Amortissements dérogatoires et autres		0	0
Total capitaux propres	<i>Note 3</i>	314 152	309 925
Provisions pour gros entretien		1 784	1 286
Provisions pour risques et autres charges		1 811	4 006
Total provisions pour risques et charges	<i>Note 4</i>	3 595	5 292
Emprunts	<i>Note 5</i>	766 198	642 677
Intérêts courus non échus	<i>Note 6</i>	10 912	4 838
Concours bancaires courants		1 884	3 548
Dépôts et cautionnements reçus		4 472	4 361
Autres dettes	<i>Note 7</i>	20 257	25 886
Total dettes	<i>Note 8</i>	803 724	681 310
Comptes de régularisation passif	<i>Note 9</i>	0	0
Total passif		1 121 471	996 527

COMPTE DE RESULTAT 2023

En milliers d'euros

		2023	2023	2023	2022
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes	Note 1		1 806	1 806	347
Loyers	Note 2		53 191	53 191	50 008
Récupération de charges locatives	Note 3	16 053		16 053	15 698
Prestations de services	Note 4		111	111	83
Chiffre d'Affaires		16 053	55 108	71 161	66 135
Autres produits et transferts de charges	Note 5		4 732	4 732	3 720
Achats stockés et variations de stocks	Note 1		(1 542)	(1 542)	(295)
Achats de fournitures et produits	Note 6	(6 004)	(175)	(6 179)	(6 209)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(7 234)	(1 531)	(8 765)	(7 888)
Gros entretien	Note 8	(165)	(4 273)	(4 438)	(4 124)
Autres services extérieurs	Note 9	(105)	(10 070)	(10 175)	(9 273)
Frais de personnel	Note 10	(1 277)	(5 578)	(6 854)	(6 515)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(1 903)	(5 878)	(7 781)	(7 315)
Dotations aux amortissements techniques			(21 031)	(21 031)	(20 264)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12		(629)	(629)	702
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13		(933)	(933)	(998)
Autres charges de gestion courante	Note 14		(110)	(110)	(39)
Résultat d'exploitation		(635)	8 091	7 455	7 635
Produits financiers nets			304	304	344
Intérêts des emprunts	Note 15		(17 396)	(17 396)	(8 020)
Dotations nettes aux provisions financières					
Résultat financier			(17 092)	(17 092)	(7 676)
Marge sur cessions d'actifs			3 203	3 203	8 108
Pertes sur remplacements ou démolitions			(193)	(193)	(609)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			(131)	(131)	(107)
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			2 429	2 429	348
Reprises sur subventions			1 511	1 511	1 613
Autres charges et produits exceptionnels			(2 687)	(2 687)	(157)
Résultat exceptionnel	Note 16		4 132	4 132	9 196
Impôt sur les Sociétés	Note 17				
Résultat net		(635)	(4 869)	(5 504)	9 154
Dont résultat relevant de l'activité SIEG				(5 541)	6 100

TABLEAU DE FINANCEMENT (en M€)	Réel 2022	Réel 2023
Autofinancement net	2,0	-6,5
Retraitement impact net des démolitions	0,2	0,0
Amortissement d'emprunts non localifs	0,0	0,0
Remboursement anticipés d'emprunts (hors cessions et démolitions)	0,0	0,0
Mouvement de BFR (hors subv) et dépôts de garantie des locataires	6,1	10,0
dont mouvement de BFR accession	2,1	0,5
dont mouvement de BFR locatif	4,0	9,5
FLUX NETS GENERES PAR L'EXPLOITATION	8,4	3,5
Acquisitions et acomptes sur activité de promotion hors groupe	-101,6	-139,8
Subventions promotion encaissées	1,7	1,9
Mobilisation d'emprunts et reprise de CRD hors groupe	70,3	124,1
Mouvements sur avances court terme	0,0	10,0
FLUX LIES A L'ACTIVITE DE PROMOTION	-29,6	-3,8
en % dépenses	29,1%	2,7%
Travaux d'amélioration	-5,9	-3,6
Subventions amélioration encaissées	0,0	0,0
Mobilisation d'emprunts amélioration	-0,1	0,0
FLUX LIES A L'ACTIVITE D'AMELIORATION	-6,0	-3,6
en % dépenses	102,5%	100,0%
Investissements administratifs et incorporels	0,0	-0,1
Investissements financiers nets intra-groupe	0,0	0,0
Investissements financiers nets externes	0,0	0,0
Subventions sur immobilisations financières	0,0	0,0
Mobilisation d'emprunts sur invts administratifs	0,0	0,0
AUTRES FLUX D'INVESTISSEMENT	0,0	-0,1
FLUX NETS GENERES PAR LES INVESTISSEMENTS	-35,6	-7,5
Coûts techniques et sociaux des démolitions	0,0	-2,7
Remboursements de CRD sur démolitions	0,0	0,0
Subventions démolitions encaissées	0,0	0,0
FLUX LIES AUX DEMOLITIONS	0,0	-2,7
Ventes d'actifs hors groupe aux locataires	13,3	4,7
Remboursements d'emprunts sur ventes aux locataires	-1,4	0,0
Ventes d'actifs hors groupe aux sociétés extérieures	0,0	0,0
Reprise/cession de CRD suite a vente sociétés extérieures	0,0	0,0
TVA sur ventes sociétés extérieures	0,0	0,0
Vente/acquisition d'actifs intra-groupe	-0,2	0,0
Reprise/cession de CRD intra-groupe	0,0	0,0
TVA sur ventes intra-groupe	0,0	0,0
FLUX LIES AUX VENTES D'ACTIFS	11,7	4,7
Augmentations de capital reçues	2,5	0,8
Dividendes versés	-0,3	0,0
Emissions nettes de titres de créances subordonnées	4,7	-1,8
Mouvements sur avances intragroupe	0,0	0,0
Prêt Haut de Bilan Bonifié	0,0	0,0
FLUX LIES AU CAPITAL	6,8	-1,0
AUTRES FLUX	18,5	0,9
VARIATION DE TRESORERIE	-8,7	-3,1
TRESORERIE EN FIN D'ANNEE PRECEDENTE	13,5	4,8
IMPACT VARIATIONS DE PERIMETRE	0,0	0,0
TRESORERIE NETTE COMPTABLE Fin d'année	4,8	1,7
Lignes de crédit court terme + TCD		-10,0
Trésorerie nette des financements court terme	4,8	-8,3
Nombre de logts +foyers+commerces (31/12)	9 357	9 928
Trésorerie nette des financements court terme en K€/lot au 31/12	0,5	-0,8
Total subventions encaissées	1,7	1,9
Total emprunts mobilisés (hors groupe et avances CT)	70,2	124,1

	(K€)	Réel 2022	Réel 2023
Autofinancement			
Loyers quittancés		50 008	53 191
Autres produits locatifs		150	140
Pertes sur créances irrécouvrables		-998	-933
Ecart sur charges récupérables		-24	-623
Produits locatifs nets		49 136	51 776
Frais de personnel de proximité NR		-2 014	-1 964
Charges externes de gestion locative NR		-4 570	-4 869
<i>Etat des lieux nets</i>		<i>-1 400</i>	<i>-1 210</i>
<i>Entretien-réparations</i>		<i>-991</i>	<i>-843</i>
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>		<i>-2 180</i>	<i>-2 816</i>
Gros entretien locatif		-2 136	-2 666
Surcout travaux amiante		-193	-199
Charges brutes locatives		-8 913	-9 698
Marge brute locative		40 223	42 078
Impôts et taxes		-4 656	-5 157
Annuités d'emprunts		-24 458	-30 656
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>		<i>-8 013</i>	<i>-17 324</i>
<i>Intérêts compensateurs</i>		<i>-24</i>	<i>-18</i>
<i>Intérêts immobilisés</i>		<i>874</i>	<i>2 476</i>
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>		<i>-17 295</i>	<i>-15 790</i>
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM		0	0
Autres produits divers		604	489
Frais de personnel administratifs		-4 178	-4 479
Coûts administratifs et de structure		-4 372	-4 929
<i>Charges externes administratives et de structure</i>		<i>-645</i>	<i>-746</i>
<i>Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM</i>		<i>-3 727</i>	<i>-4 183</i>
Autres charges diverses		-280	-378
Autres charges et produits de gestion courante		9	-71
Cotisations CGLLS et ANCOLS		-1 026	-913
Produits financiers nets		336	233
Autres charges sur l'autofinancement		-38 020	-45 862
Autofinancement courant		2 202	-3 784
Eléments exceptionnels de l'autofinancement		-157	-2 686
IS		0	0
Autofinancement net		2 045	-6 471

