

Bordereau attestant l'exactitude des informations - CASTRES - 8102 - Documents comptables (B-S) - Dépôt le 04/04/2025 - 1108 - 1968 B 00041 - 716 820 410 - 3F OCCITANIE

3F Occitanie 

Groupe ActionLogement

COMPTES ANNUELS

AU 31/12/2023

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
de CASTRES

04 AVR. 2025

COURRIER
ARRIVE

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 IMMOBILISÉ		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0,00	0,00
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				755 451 118,91	608 743 868,48
	2111	Terrains nus	404 215,30	0,00	404 215,30		404 215,30
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	175 378 439,06	52 758,26	175 323 682,80		166 414 931,32
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	894 358 011,41	120 381 770,32	573 976 241,09		535 653 947,46
	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	7 513 349,52	2 000 282,82	5 513 066,70		5 707 683,02
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	167 133,94	175 615,33	11 518,61		22 683,70
	21418-21318	Autres ensembles immobiliers	128 494,14	1 041,74	127 452,40		128 688,21
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	260 835,97	195 714,18	64 921,81		110 639,45
	221-222-223	Immubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				78 353 160,54	81 745 624,84
	2312	Terrains	8 488 245,93	0,00	8 488 245,93		9 035 322,46
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	71 854 914,81	0,00	71 854 914,81		82 710 302,38
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				250 387,39	212 741,66
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	19 125,00	0,00	19 125,00		19 125,00
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	838,06	0,00	838,06		838,06
	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 SOCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	230 406,33	0,00	230 406,33		192 780,00
	2676-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE	956 861 807,27	122 607 160,43	834 054 646,84	834 054 646,84	794 707 833,25
ACTIF CIRCULANT	3 (net de 310, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				9 025 473,16	8 909 368,88
	31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immubles en cours	7 684 732,16	0,00	7 684 732,16		8 909 368,88
		Immubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	1 380 741,00	0,00	1 380 741,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	544 381,04	0,00	544 381,04	544 381,04	728 665,41
		CREANCES D'EXPLOITATION				17 746 823,34	18 912 007,80
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Localataires et organismes payeurs d'A.P.L.	4 271 265,13	345 688,57	3 925 576,56		3 443 122,01
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	418	Clients douteux ou litigieux	3 534 930,88	3 534 930,88	0,00		0,00
	419	Produits non encore facturés	1 268 448,35	0,00	1 268 448,35		428 108,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	944 898,61	0,00	944 898,61		744 380,89
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	11 809 899,82	0,00	11 809 899,82		14 268 398,20
		CREANCES DIVERSES (3)				1 055 276,09	144 094,55
	454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérateurs, filiales en commun et G.I.E.	221 008,00	0,00	221 008,00		0,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	646 448,74	12 173,85	634 273,09		144 094,55
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	476 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
COMPTES REGULÉS	60	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				25 531 904,50	22 681 837,30
	511	Valeur à l'encours	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	22 723 808,98		22 723 808,98		20 024 698,34
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 808 097,52		2 808 097,52		2 957 140,99
	53-54	Caisse et règles d'avance	0,00		0,00		0,00
	488	Charges constatées d'avance	827,15		827,15	827,15	4 107,91
		ACTIF CIRCULANT	57 797 481,16	3 892 792,88	53 904 688,28	53 904 688,28	49 678 031,85
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	0,00	0,00
	189	Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 014 658 288,43	126 099 953,31	887 659 235,12	887 959 335,12	840 380 054,93
		(1) Dont droit au bail					
		(2) Dont à moins d'un an					
		(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2023		Exercice 2022
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		135 095 368,94	110 328 125,10
	101-104-105	Capital :		131 172 402,12	105 405 128,28
	10133-1014	Capital (actions propres)	131 172 402,12		105 405 128,28
	10134	Capital : actions d'apport	0,00		0,00
	104	Primes d'émission, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations :			
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Réserves :			
	1061 (sociétés)	Réserve légale	405 234,59		405 234,59
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	4 516 634,83		4 516 634,83
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10688	Réserves diverses	1 127,40		1 127,40
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11 (SEM)	Rapport à nouveau (n)	(14 682 474,63)	(14 682 474,63)	(13 686 429,16)
		dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(14 682 474,63)		(13 686 429,16)
	12 (SEM)	Résultat de l'exercice (e)	(13 684 264,69)	(13 684 264,69)	(12 646 045,47)
		dont relevant de l'activité agréée			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(12 788 143,58)		(11 788 143,58)
		Montant brut			
		Inscrit au résultat			
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	45 313 963,61	12 214 314,12	32 099 649,49
	14	PROVISIONS REGLEMENTAIRES		0,00	0,00
	146	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671	Titre participatif	0,00	0,00	0,00
		CAPITAUX PROPRES	(I)	140 416 306,11	120 641 720,90
	16	PROVISIONS		6 362 691,60	3 785 649,34
	161	Provisions pour risques	116 547,72		47 047,72
	1672	Provisions pour gros entretien	1 300 733,33		1 121 969,33
	163-169	Autres provisions pour charges	4 623 220,76		2 596 609,29
		PROVISIONS	(II)	6 362 691,60	3 785 649,34
	162	DETTES FINANCIERES (1)		728 424 796,89	690 880 580,72
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	31 201 829,64		28 697 453,16
	164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		683 880 481,07	
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	621 240 054,98		574 405 502,15
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647	Prête de l'ex-casse des prêts HLM	0,00		7,45
	1648	Autres établissements de crédit	62 448 408,08		79 031 278,20
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		3 137 592,41	
	1651	Dépôts de garantie des locataires	3 138 722,38		2 887 087,13
	1654	Redevances (location-accession)	670,03		0,00
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		10 395 913,08	
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1673	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 (sauf intérêts courus)	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	17 (sauf intérêts courus-16)	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
	1688 (sauf 16883) - 1718-1749 - 1768-5181	Intérêts courus	10 395 910,21		4 835 798,58
	16883	Intérêts compensatoires	3,47		3 688,05
	228	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectataires	0,00	0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créanciers		1 518 510,18	1 581 057,38
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	1 633 264,17		1 380 226,86
	Autres 419	Autres	285 246,01		284 827,33
		DETTES D'EXPLOITATION		6 476 529,86	4 820 371,98
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	3 103 837,38		1 332 061,98
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	137 721,74		14 913,67
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 238 179,75		3 173 598,41
		DETTES DIVERSES		3 016 076,35	10 610 872,03
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	260-278	Fournisseurs d'immobilisations	3 678 071,18		4 474 429,20
		versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	4583 (sociétés)	Autres dettes :			
	454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	451-456	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		20 991,00
	4615	Opérations pour le compte de tiers	21 897,80		11 591,60
	466-467-48 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
		Autres	17 769,88		6 403 580,23
	4871-4878	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	4872	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
		Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
		TOTAL DETTES FINANCIERES	(III)	740 738 524,21	707 072 997,98
	477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		807 069 335,12	840 386 004,23
		(e) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an.			
		(1) Dont à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2022				Exercice 2021	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			50 143 455,56	0,00	42 433 437,50	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			16 029 370,23	0,00	14 247 142,70	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terminés		103 800,27	103 800,27		1 650 516,36	
602	Approvisionnements	0,00	102,58	102,58		0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terminés		(103 800,27)	(103 800,27)		(1 650 516,36)	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
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	2 012 209,59	2 012 209,59		905 153,11	
608	Achats non stockés de matières et fournitures	1 787 676,96	251 373,37	2 039 050,35		1 727 595,82	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 142 870,77	425 275,17	3 568 145,94		3 291 234,58	
613	Locations		242 330,45	242 330,45		205 057,23	
614	Charges locatives et de copropriétés		20 802,14	20 802,14		39 769,43	
6161 (OHLIM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	(73 720,82)	1 122 612,05	1 049 091,13		886 103,77	
6152 (OHLIM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	234 715,09	2 985 539,19	3 220 255,18		3 377 660,50	
6166	Maintenance	0,00	(16 078,89)	(16 078,89)		76 581,46	
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	3 210,80	3 210,80		3 459,07	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,00	0,00		0,00	
619	Primes d'assurances		563 270,50	563 270,50		472 978,88	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	8 676,76	8 676,76		8 251,20	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(1 110,00)	1 239 316,09	1 238 197,09		1 141 950,76	
623	Publicité, publications, relations publiques		33 722,32	33 722,32		44 888,24	
625	Déplacements, missions et réceptions	(490,50)	318 601,22	318 110,72		267 099,23	
6283	Coactions et prélèvements CGLLS		29 617,00	29 617,00		26 424,00	
6285	Redevances		1 128 188,45	1 128 188,45		1 232 653,78	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	509 595,84	509 595,84		446 378,82	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			4 689 965,21	0,00	4 214 135,07	0,00
631-633	Sur rémunérations		688 601,64	688 601,64		500 248,19	
63512	Taxes foncières	23 088,68	2 449 684,64	2 463 773,32		2 153 601,42	
Autres 635-637	Autres	1 513 239,93	46 053,32	1 559 293,25		1 470 268,46	
64	Charges de personnel			6 982 488,78	0,00	6 416 064,29	0,00
641-6481	Salaires et traitements	307 768,38	4 678 521,22	4 986 287,60		4 639 891,71	
645-647-6485	Charges sociales	161 191,53	1 635 020,85	1 996 182,18		1 778 172,58	
601	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			21 891 942,33	0,00	20 458 638,65	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681116, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		19 008 900,35	19 008 900,35		17 939 236,89	
Autres 6811	Autres immobilisations		32 313,54	32 313,54		33 653,23	
6812	Charges d'exploitation à reporter		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		1 239 278,14	1 239 278,14		1 053 108,75	
6815	Dotations aux provisions :						
68167	Provisions pour gros entretien		1 380 733,33	1 380 733,33		1 121 893,33	
Autres 6815	Autres provisions		250 716,97	250 716,97		14 748,45	
65 (sauf 655)	Autres charges			449 710,01	0,00	395 435,18	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		413 672,64	413 672,64		389 467,38	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	38 037,37	38 037,37		28 068,81	
655	Quoties-partis de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
68	CHARGES FINANCIÈRES			17 629 353,97	0,00	16 132 276,34	0,00
688	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
	Charges d'intérêts (2) :						
681121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relatifs et avances		7 612,13	7 612,13		32 135,30	
681122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitifs		17 683 177,92	17 683 177,92		8 085 759,60	
681123	Intérêts compensatoires		(3 564,50)	(3 564,50)		28 085,50	
681124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
68114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
68115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 681	Intérêts sur autres opérations		32 124,12	32 124,12		5 416,81	
687	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
684-685-686-688	Autres charges financières		3,48	3,48		2,63	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			6 757 224,55	0,00	4 256 166,75	0,00
671	Sur opérations de gestion		122 673,33	122 673,33		223 145,78	
	Sur opérations en capital :			4 065 942,95	0,00	3 432 009,59	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 338 488,98	1 338 488,98		1 687 931,58	
678	Autres		2 727 455,09	2 727 455,09		1 744 078,02	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 668 408,31	0,00	585 042,85	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		2 668 408,31	2 668 408,31		585 042,85	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIÉTÉS)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSURANCES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	- 7 623 485,44	67 404 657,32	74 590 044,22	0,00	57 639 019,65	0,00
					0,00	0,00	0,00
	dont revenant du SIEG				0,00		
	dont ne revenant pas du SIEG				0,00		
	TOTAL GENERAL			74 590 044,22	0,00	57 639 019,65	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2021			Exercice 2022	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		54 690 805,86	0,00	49 263 975,91	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		48 396 367,45	0,00	43 871 528,57	0,00
7011	Ventes de terrains lots	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	
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	7 046 585,70			5 988 510,51	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	5 080 852,85			5 052 390,07	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	31 920 371,83			28 689 315,93	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	107 769,55			(10 856,67)	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	554 873,88			547 803,88	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession innendus	9 659,09			0,00	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	3 395 718,20			3 182 944,14	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :	0,00			0,00	
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
Autres 708	Autres	300 538,35			221 220,71	
71	Production stockée (ou déstockage)		2 012 209,59	0,00	905 153,11	0,00
7133	Immeubles en cours	2 012 209,59			905 153,11	
7135	Immeubles achevés	0,00			0,00	
72	Production immobilisée		1 605 564,32	0,00	1 138 176,70	0,00
7222	Immeubles de rapport (travaux financiers externes)	675 288,07			258 081,01	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	930 276,25			878 115,69	
74	Subventions d'exploitation		13 944,85	0,00	99 354,38	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	13 944,85			99 354,38	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 981 481,04	0,00	2 189 098,26	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	1 121 993,33			1 105 589,34	
78174	Dépréciations de créances	844 741,26			847 778,34	
Autres 781	Autres reprises	14 746,45			244 728,58	
781	Transferts de charges d'exploitation	189 017,08	189 017,08		284 121,81	
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	460 376,00			219 396,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	21 845,47	482 221,47		555 149,08	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
78	PRODUITS FINANCIERS		441 161,85	0,00	713 839,64	0,00
781	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7811	Revenus des actions	0,00			0,00	
7812	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7813-7818	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
782	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
78261-78262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 782	Autres	0,00			0,00	
783-784	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	436 427,72	436 427,72		309 433,77	
785-786-788	Autres (2)	4 734,17	4 734,17		4 454,89	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
797	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		5 583 611,44	0,00	7 126 094,01	0,00
771	Sur opérations de gestion	630 537,64	630 537,64		392 046,86	
	Sur opérations en capital		4 547 016,83	0,00	3 597 083,38	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 269 634,00			1 990 847,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 460 002,64			885 851,92	
778	Autres	1 817 380,19			720 384,46	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	506 257,37	506 257,37		3 428 874,97	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	60 815 778,53	60 815 778,53	0,00	56 911 869,56	0,00
	SOLDE DEBITEUR = PERTE		13 684 264,69	0,00	924 045,47	0,00
	dont relevant du SIEG		12 768 143,58		1 395 712,74	
	dont ne relevant pas du SIEG		916 121,11		431 728,27	
	TOTAL GENERAL		74 500 043,22	0,00	57 835 915,03	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Annexe aux comptes 2023 3F OCCITANIE

Faits caractéristiques de l'exercice

Les faits caractéristiques venant impacter les comptes annuels 2023 de manière significative sont relatés ci-dessous et font l'objet de commentaires détaillés dans les paragraphes ad-hoc :

Le développement de 3F Occitanie s'est poursuivi à un rythme soutenu en 2023 traduit par la livraison de 497 logements (soit 5,6 % du patrimoine au 31/12/2022) et la mise en chantier de 324 nouveaux logements.

La vente de 22 logements est inférieure à l'objectif (32). Il est à noter que la première opération PSLA de la société a été livrée en novembre 2023 à Seilh (Haute-Garonne) aux 7 futurs acquéreurs, d'autre part, le chantier de l'opération de Sète (Hérault : 22 logements) s'est poursuivi. Avec la signature de 11 contrats de réservation en 2023, la commercialisation était terminée pour l'opération de Sète qui devrait être livrée mi 2024, cependant une annulation a remis un logement sur le marché.

En matière de démolition, l'année 2023 a été celle du lancement de 21 nouveaux OS en complément des 292 lancés en 2021/2022 au titre du PIV. Les travaux de démolitions se sont poursuivis au titre des logements PIV en 2023 et seront achevés en 2024 pour les 260 logements restant à démolir.

Les deux faits marquants suivants ont continué de mobiliser les équipes durant l'année 2023 et ont un impact significatif sur les comptes 2023 :

- Sinistre sur une opération locative de 116 logements à Castelnau le Lez (34) : pour mémoire, la chute d'un bandeau-béton en façade en juin 2022 (sans dommages corporels) a nécessité en 2022 la réalisation d'importants travaux de mise en sécurité (étalement des bandeaux et balcons, mise en place de gardes corps pour interdire l'accès aux balcons) dans l'attente de la solution technique définitive émanant du collège d'experts mandaté dans le cadre de l'Assurance Dommage Ouvrage. Dès le rendu de leur avis technique, les travaux définitifs de confortement des bandeaux ont débuté en juillet 2023 et ont été terminés en octobre 2023. Néanmoins, en février 2023, les travaux définitifs n'ayant pas commencé, la communauté de communes a pris un nouvel arrêté de péril (ordinaire) qui a eu pour conséquence la suspension de la mise en recouvrement des loyers de mars 2023 jusqu'à la levée de l'arrêté en janvier 2024 (reprise du quittance en février 2024). L'ensemble des coûts comptabilisés en 2022 et 2023 (travaux et honoraires) s'élève à 1,6 M€ et le manque à gagner sur les loyers est de 250 K€ en 2022 et 500 K€ en 2023. Au 31/12/2023, 1 060 K€ d'indemnités d'assurance ont été accordés à titre d'avance au titre du sinistre. Une provision d'indemnité de sinistre à recevoir, calée sur les coûts de travaux réels a été comptabilisée en 2023 à hauteur de 414K€. En revanche, la perte sur loyers (+/- 800K€ au total) et les coûts d'honoraires liés au sinistre (108 K€ en 2022/2023) n'ont que peu de probabilité d'être pris en charge par l'assureur. En cas de refus d'indemnisation complète par l'assureur, une procédure judiciaire à l'encontre des entreprises à l'origine des malfaçons sera initiée en 2024.

- Contentieux VEFA Saint-Jory Résistance : Suite à l'arrêt du chantier de cette opération, l'assignation du promoteur a été réalisée en mars 2022 en vue de la résiliation du contrat de VEFA permettant la pleine propriété pour 3F Occitanie du terrain et des ouvrages déjà réalisés. En parallèle, des discussions ont eu lieu avec divers autres promoteurs en vue de permettre le

désengagement de 3F Occitanie de cette opération. Les différents protocoles d'accord signés en 2021/2022 ainsi que le compromis de vente signé en janvier 2023 n'ont pas eu de suite. Dans ce contexte, une expertise foncière réalisée fin 2023 à l'initiative de 3F Occitanie a conclu à une valeur vénale du terrain de 574K€. Un complément de provision de 1,9 M€ a été de ce fait constitué en 2023 en complément des 300 K€ déjà provisionnés.

D'autre part, l'élément impactant le plus les comptes 2023 est l'augmentation du Livret A : le passage de 2% à 3% au 1^{er} février 2023 détériore l'autofinancement de 6 M€ (y/c effet de l'augmentation du patrimoine) et le résultat de 9,5 M€ entre 2022 et 2023.

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.

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. »

Enfin, la société a connu en 2023 un renforcement important de ses fonds propres grâce à l'augmentation de capital de 25,7 M€ souscrite par le groupe 3F (dont 5,7 M€ de consolidation de l'avance en fonds propres reçue en 2021) et Bruno COLLIN a succédé à Thierry SURE en qualité de Directeur Général de 3F Occitanie à compter du 27 juin 2023.

Evènements postérieurs à la clôture

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

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015

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

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

1.2 Evolutions comptables de l'exercice 2023

Aucune évolution comptable en 2023.

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non-immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration.

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

Les opérations d'acquisition-amélioration, les acquisitions sans travaux et les VEFA de la société font l'objet d'une répartition entre le terrain et la construction à partir d'une évaluation interne à dire d'expert, de la valeur réelle de l'assiette foncière de l'immeuble qui tient compte de la localisation et du type de l'immeuble. Le coût de la construction, constitué des travaux d'amélioration et de la quote-part du coût d'acquisition non affectée au terrain, est ventilé sur les composants comme suit :

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

immobilisables et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

En pratique, pour les locataires en place le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine son positionnement dans une des 4 tranches qui mesure le nombre de mois de dette due par le locataire. Il est ensuite appliqué à chaque tranche un taux statistique de provisionnement, selon la tranche en fonction de l'importance de la dette. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Logements parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux 2023	Taux 2022
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	2%	2%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	15%	15%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	30%	30%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

A cette base est appliqué le nombre de mois de salaires dus au moment du départ à la retraite conformément aux dispositions de la convention collective, afin de déterminer la valeur de l'engagement. La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture. La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécie par âge sur une moyenne de 4 ans.

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

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

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

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

sont définitivement acquises. Pour les sinistres multirisques dont des montants significatifs de remboursements seraient déjà intervenus sans que les travaux soient totalement réalisés, les recettes sont ramenées au niveau des charges comptabilisées.

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

En application des termes de l'instruction fiscale, la société a établi un bilan fiscal de départ, dans lequel les immeubles taxables ont été évalués en valeur vénale à la date d'entrée en fiscalité le 1^{er} janvier 2006. Les logements intermédiaires, fiscalisés à l'impôt sur les sociétés à compter du 1^{er} janvier 2020 en application de l'article 74 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, ont également été réévalués en date du 1^{er} janvier 2020.

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

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

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

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG. En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à (10 958 143,58 €), et le résultat de l'activité Hors SIEG s'élève à (916 121,11 €).

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 47,6 M€ au 31 décembre 2023.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	0
Immobilisations corporelles	43 315
Immobilisations financières	38
Stocks et créances	1 680
Disponibilités et portefeuille	2 550
Comptes de régularisation	-3
Total	47 579

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Exercice 2023

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	930 276,25	675 288,07	0,00	1 605 564,32

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

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

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

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

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			540 144,43
	Frais de notaire	0,00	
	Impôts et taxes	449 400,23	
	Divers (montants non significatifs)	90 744,20	
31 - Terrains à aménager			21 166,72
	Frais de notaire	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	21 166,72	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			561 311,15

1.3 Immobilisations Financières

Le poste « Autres prêts et divers » comprend les dépôts et cautionnements ainsi que les fonds de roulements de syndics versés pour les logements faisant partie d'une copropriété.

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital 3	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quota-part du capital détenue (%) 5	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4) 8	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme 9	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5) 10	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice 11	Activité 12
nom (1)	siège (2)				Brute (6)	Nette (7)					
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
Participations (8)											
SAC OLEA	913534616	37 500,00	0,00	51,00%	19 125,00	19 125,00	0,00	0,00	19 516,07	0,00	0,00
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					19 125,00	19 125,00	0,00	0,00		0,00	0,00

1.5 Dépréciation des immobilisations

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.22	Dotations 2023	Reprises 2023	Dépréciations 31.12.23
Terrains				0
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	53			53
Immobilisation corp. En cours Risques d'abandons				0
Immobilisations Financières				
Total	53	0	0	53

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	404 215,30	0,00	0,00	0,00	0,00	404 215,30
Terrains aménagés, loués, bâtis	156 467 687,58	7 600,00	19 029 772,93	0,00	128 621,45	175 376 439,06
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	156 871 802,88	7 600,00	19 028 772,93	0,00	128 621,45	175 780 654,36
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants		0,00	55 230 158,55	5 007,14	977 633,55	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	2 819 678,13	0,00	954 608,48	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	638 373 918,04	0,00	58 049 836,68	5 007,14	1 932 242,03	694 486 505,55
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	7 513 349,52	0,00	0,00	0,00	0,00	7 513 349,52
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	187 133,94	0,00	0,00	0,00	0,00	187 133,94
TOTAL III [A+B+C]	646 074 401,50	0,00	58 049 836,68	5 007,14	1 932 242,03	702 186 989,01
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	7 895,76	0,00	0,00	0,00	0,00	7 895,76
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	14 412,31	0,00	0,00	0,00	0,00	14 412,31
Mobilier	149 528,37	1 393,26	0,00	0,00	0,00	150 921,63
Diverses	113 848,72	3 557,55	0,00	0,00	0,00	117 406,27
TOTAL V	277 789,40	4 950,81	0,00	0,00	0,00	282 740,21
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	9 035 322,46	16 487 228,40	0,00	19 034 302,93	0,00	6 488 245,93
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	78 471 659,06	43 636 487,63	0,00	55 306 874,24	0,00	66 801 272,45
- Additions et remplacements de composants (1)	4 238 643,32	4 349 580,33	0,00	2 824 155,69	700 425,80	5 063 642,16
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VII	91 745 624,84	64 473 294,36	0,00	77 165 332,86	700 425,80	78 353 160,54
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	894 977 614,38	64 485 845,17	77 079 609,61	77 170 340,00	2 761 289,28	956 611 439,88
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	19 125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 125,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06	0,00	0,00	0,00	0,00	836,06
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux SCCC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (déposits et cautionnements versés, créances diverses ...)	192 780,90	37 625,43	0,00	0,00	0,00	230 406,33
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	212 741,96	37 625,43	0,00	0,00	0,00	250 367,39
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	895 190 356,34	64 523 470,60	77 079 609,61	77 170 340,00	2 761 289,28	956 861 807,27

1.6.2 Variations des amortissements

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

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	102 291 084,35	18 814 104,23	0,00	722 376,52	120 382 812,06
Constructions locatives sur sol d'autrui	1 805 466,50	194 796,12	0,00	0,00	2 000 262,62
Bâtiments et installations administratifs	164 170,24	11 445,09	0,00	0,00	175 615,33
TOTAL III	104 260 721,09	19 020 345,44	0,00	722 376,52	122 558 690,01
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	7 895,76	0,00	0,00	0,00	7 895,76
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	14 382,22	30,09	0,00	0,00	14 412,31
Mobilier	118 608,80	10 689,07	0,00	0,00	129 297,87
Diverses	33 958,93	10 149,29	0,00	0,00	44 108,22
TOTAL V	166 949,95	20 868,45	0,00	0,00	187 818,40
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	104 435 566,80	19 041 213,89	0,00	722 376,52	122 754 404,17

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

(2) A détailler dans le tableau n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (B).

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

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

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00		0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	304 274,68	418 101,84	0,00	722 376,52
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	304 274,68	418 101,84	0,00	722 376,52
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	304 274,68	418 101,84	0,00	722 376,52

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

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

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 9 M€ au 31 décembre 2023 soit une hausse de 2,1 M€ par rapport à 2023.

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

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	37 633,55				37 633,55
332 - Opérations groupées, constructions neuves	8 551,07			33 976,72	42 527,79
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	46 184,62	0,00	0,00	33 976,72	80 161,34

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

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2023	Net 2022
Soldes locataires exigibles	4 271	346	3 926	3 443
Soldes locataires douteux	3 535	3 535	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	1 266	0	1 266	428
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	9 073	3 881	5 192	3 871

La provision 2023 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle augmente de 390 K€ par rapport à 2022 en raison d'un taux de recouvrement moyen annuel de 98,1%.

Note 4. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Subventions à recevoir	11 610	6 835	4 774

Les subventions à percevoir s'élèvent à 11,6 M€ contre 14,3 M€ en 2022 soit une diminution de -2,7 M€.

Les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 1,9 M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2023	2022
Clients autres activités	0	0
Personnel	401	257
TVA et Etat	544	487
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	221	0
Débiteurs divers	1 217	0
Créances sur cession d'immobilisations	162	152
Total	2 545	897

Cette évolution des autres créances diverses s'explique principalement par les indemnités à recevoir sur le sinistre de Castelnau le Lez pour 680 K€. Hausse du crédit de tva et qui sera encaissé sur 2024 : +120 k€.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2023	2022
Livrets A	12 724	20 025
Comptes à terme	10 000	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	2 808	2 957
Total	25 532	22 982

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices, les banques créditrices étant quant à elles présentées au passif pour 0 K€.

Note 7. Etat des créances

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06
2781	Prêts principaux accession	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C	0,00	0,00	0,00
274	Autres prêts	0,00	0,00	0,00
275/276	Autres immobilisations financières	230 406,33	0,00	230 406,33
	TOTAL I	231 242,39	0,00	231 242,39
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	544 381,04	544 381,04	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	4 271 265,13	4 271 265,13	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	3 534 930,66	3 534 930,66	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	1 266 448,35	1 266 448,35	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	43 266,27	43 266,27	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	357 408,92	357 408,92	0,00
44	Etat et collectivités publiques	12 154 123,24	7 673 721,02	4 480 402,22
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00
44 sauf 443	Autres (1)	12 154 123,24	7 673 721,02	4 480 402,22
45	Groupes, associés et opération de coopération	221 006,00	221 006,00	0,00
451	Groupe	221 006,00	221 006,00	0,00
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00
455	Associés - comptes courants	0,00	0,00	0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00	0,00	0,00
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00	0,00	0,00
46	Débiteurs divers	846 446,74	846 446,74	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	846 446,74	846 446,74	0,00
	TOTAL II	23 239 276,35	18 758 674,13	4 480 402,22
486	Charges constatées d'avance	827,15	827,15	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL III	827,15	827,15	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)		23 471 345,89	18 759 701,28	4 711 644,61

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	11 609 899,82
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	375 169,80

Note 8. Dépréciations et Provisions

Exercice 2023

4.5.1 - TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	47 047,72	71 500,00	0,00	118 547,72
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	920 342,00	171 039,00	0,00	(3) 1 091 381,00
Pour gros entretien	1 121 993,33	1 360 733,33	1 121 893,33	1 360 733,33
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 676 257,29	2 576 586,28	521 003,82	(3) 3 731 839,75
TOTAL II	3 765 640,34	4 179 858,61	(2) 1 642 997,15	6 302 501,80
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	52 756,26	0,00	0,00	52 756,26
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	52 756,26	0,00	0,00	52 756,26
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, 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	3 490 169,77	1 235 190,72	844 741,26	3 880 619,23
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	8 086,23	4 087,42	0,00	12 173,65
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	3 498 256,00	1 239 278,14	844 741,26	3 892 792,88
TOTAL VI (III+IV+V)	3 551 012,26	1 239 278,14	844 741,26	3 945 549,14
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	7 316 652,60	(1) 5 419 136,75	(1) 2 487 738,41	10 248 050,94

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2 850 728,44	1 981 481,04
	- Financières	0,00	0,00
	- Exceptionnelles	2 568 408,31	506 257,37
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		0,00
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 119 030,00

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

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 0,1 K€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 47,6M€ se répartit en :

En K€	2023-2022
Capital et primes	25 767
Réserves et résultat	-13 684
Sous total situation nette	12 083
Subventions	194
Total Capitaux propres	12 277
Provisions pour risques et charges	2 537
Emprunts et ICNE	37 314
Banques créditrices	0
Autres dettes	-4 548
Total dettes	32 766
Comptes de régularisations	0
Total Passif	47 579

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2023, le capital social d'un montant de 131 172 402,12 euros entièrement libéré correspondait à 8 607°113 actions de 15,24 euros de valeur nominale.

Note 2. Subventions

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

En M€	2023	2022
Subventions Etat et collectivités	27,7	27,3
Subventions 1%	5,3	5,6
Subventions autres	0,0	0,0
Total	33,1	32,9

En M€	Montant 31.12.22	Mouvements 2023	Montant 31.12.23
Subventions brutes	44,0	1,3	45,3
Reprise de subventions	11,1	1,1	12,2
Subventions nettes	32,9	0,2	33,1

Les mouvements de subventions brutes proviennent principalement des notifications, des sorties de subventions brutes liées aux cessions, des démolitions et des sorties de composants.

Les mouvements de reprises de subventions sont constitués des reprises de subventions affectées aux programmes locatifs. Les autres mouvements sont liés aux sorties de subventions liées aux cessions et aux remplacements de composants.

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.22	128 642		
Augmentations de capital	25 767		25 767
Affectation à la réserve légale	-	-	
Affectation à la réserve de prévoyance	-	-	
Distribution de dividendes sur résultat 2022		-	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	-	-	
Affectation du résultat 2022 hors dividendes	-	-	
Résultat 2023	13 684	13 684	
Variation des subventions nettes	194	194	
Capitaux propres au 31.12.23	140 918	13 491	25 767

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

	TOTAL	Dont activité relevant du SIEG depuis 2021	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
ORIGINES :			
11 Report à nouveau avant affectation du résultat	-13 688 429,16	-2 848 454,82	-10 721 974,34
12 Résultat de l'exercice N-1	324 045,47	-1 355 773,74	431 728,27
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diversos (1)	0,00	0,00	0,00
N° de(s) compte(s) prélevé(s)	0,00	0,00	0,00
N° de(s) compte(s) prélevé(s)	0,00	0,00	0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat		0%	0%
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans les capitaux propres		0%	0%
AFFECTATIONS :			
Affectation aux réserves			
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00	0,00	0%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00	0,00	0%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00	0,00	0%
10685 Réserves sur cessions immobilières	0,00	0,00	0,00
10688 Réserves diverses	0,00	0,00	0,00
457 Dividendes (spécifique sociétés)	0,00	0,00	0%
11 Report à nouveau après affectation du résultat	-14 592 474,63	-4 302 228,36	-10 290 246,27
TOTAL :	-14 592 474,63	-4 302 228,36	-10 290 246,27

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

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2023 :

en K€	Montant 31.12.22	Dotations de l'exercice 2023	Reprises de l'exercice 2023	Montant 31.12.23
Gros Entretien	1 122	1 361	1 122	1 361
Provision pour gros entretien	1 122	1 361	1 122	1 361
Provision retraite	920	171	0	1 091
Médaille du travail	27	0	0	28
Indemnité précarité	15	8	15	8
Contentieux personnel	47	72	0	119
Provision travaux sur foyers	0	0	0	0
Perte sur St Jory Résistance	280	1 931	0	2 212
Eau St Benoît de Carmaux	21	0	21	0
Sequestre	0	0	0	0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	1 333	637	485	1 485
Divers	0	0	0	0
Provision pour risques et autres charges	2 644	2 819	521	4 942
Total	3 766	4 180	1 643	6 303

Provision pour gros entretien

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

en K€	2023	2022
Provision au titre de 2023	0,0	328,1
Provision au titre de 2024	556,4	299,5
Provision au titre de 2025	401,3	494,3
Provision au titre de 2026	403,0	
Provision gros entretien totale	1 360,7	1 122,0

Le montant de la provision pour gros entretien est de 1360,7 K€ contre 1122 K€ au 31 décembre 2022.

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

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

Taux de charges sociales :

- 60% pour les administratifs

- 58% pour les gardiens

Age de départ à la retraite : 64 ans

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

Table de mortalité : Insee 2019-2021

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2023 à un montant de 1091 K€, contre 920 K€ en 2022 soit une dotation pour l'année de 171 K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

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

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, des dotations sur les opérations de démolition ont été comptabilisées pour 637 K€ et des reprises pour 485 K€.

L'encours à fin 2023 des provisions pour démolitions s'élève à 1 485 K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en M€	2023	2022
Participation à l'effort de	31,2	29,7
CDC	621,2	574,4
CFF	6,0	6,7
Autres banques	56,5	72,4
Emprunts et dettes divers	0,0	0,0
Total	714,9	683,1

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2023	%
Fixe	63,7	9%
Révisable - Indices Livret A ou LEP	634,0	89%
Révisable - indice inflation	0,0	0%
Révisable - autres indices	17,2	2%
Sous-total révisable	651,2	91%
Structuré		0%
Total	714,9	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 714,9 M€, soit une hausse de +31,8 M€. Les mobilisations sur l'exercice 2023 s'élèvent à 65,5 M€ dont 63,7M€ pour les constructions neuves, et 1,8M€.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

Intérêts courus non échus

en M€	2023	2022
Intérêts courus non échus hors IC	10,4	4,8
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Total Intérêts courus non échus	10,4	4,8

La hausse de près de 6 M€ des intérêts courus s'explique, en dehors de l'impact des nouveaux emprunts perçus sur 2023, par la hausse du livret A à 3% au 31 décembre 2023 contre 2% au 31 décembre 2022.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en M€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	1,9	1,7
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	7,1	5,8
Personnel	1,1	1,0
Sécurité sociale et org. sociaux	1,1	1,0
Etat et collectivités publiques	1,0	1,2
Sous-total dettes fiscales et sociales	3,2	3,2
Créditeurs divers	0,0	6,4
Total Autres dettes	12,3	17,1

Les dettes des fournisseurs de biens et services et d'entrepreneurs augmentent 1,3 M€.

Les créditeurs divers diminuent de 6,4 M€ en raison principalement des versements concernant les plans d'investissements volontaires versés en 2021 par ALI et qui ont été pris en compte dans l'augmentation de capital de 2023

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

En €

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	31 201 829,64	844 781,41	3 582 637,10	26 774 411,13	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	683 689 461,07	20 789 537,01	35 379 898,63	627 520 026,43	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	3 136 722,38	Non ventilable (3)		3 136 722,38	
1654	Redevances location - accession	870,03	0,00	870,03	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00	0,00	0,00	0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	10 395 910,21	10 395 910,21	0,00	0,00	
16883	Intérêts compensateurs	3,47	3,47	0,00	0,00	
TOTAL I Dettes financières		728 424 796,80	32 030 232,10	38 963 405,76	657 431 158,94	0,00
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00	0,00	0,00	0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00	0,00	0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 117 430,32	7 117 430,32	0,00	0,00	
419	Clients créditeurs	1 918 510,18	1 918 510,18	0,00	0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 067 052,98	1 067 052,98	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 140 278,50	1 140 278,50	0,00	0,00	
44	Etat et autres collectivités publiques	1 030 848,27	1 030 848,27	0,00	0,00	
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00	0,00	
44 sauf 443	Autres	1 030 848,27	1 030 848,27	0,00	0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	
451	Groupes	0,00	0,00	0,00	0,00	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00	0,00	
455/4563/457	Associés	0,00	0,00	0,00	0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00	0,00	0,00	0,00	
46	Créditeurs divers	39 607,16	39 607,16	0,00	0,00	
461	Opérations pour le compte de tiers	21 837,30	21 837,30	0,00	0,00	
46 sauf 461	Autres dettes	17 769,86	17 769,86	0,00	0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL II		12 313 727,41	12 313 727,41	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00	
4871	Sur exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL III		0,00	0,00	0,00		
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		740 738 524,21	44 343 959,51	38 963 405,76	657 431 158,94	0,00

RENVOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	69 988 973,55
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	33 745 884,11
(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 II + IV du passeif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

Comptes de régularisations passif

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

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

en K€	2023	2022
Ventes	0	0
Total ventes	0	0
Variation de stocks	1 908	-945
Travaux stockés	-1 908	945
Total stockés et variations de stocks	0	0
Transferts en immo	0	0
Résultat accession	0	0
<i>Frais de MO stockés</i>		
<i>Coûts chargeables accession</i>		
<i>divers accession</i>		
Marge sur vente accession	0	0

Note 2. Loyers

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

En K€	2023	2022
Logements	40 271	37 114
RLS	- 2 573	- 2 467
Logements en PSLA	10	-
Garages, parkings et autres	2 284	2 089
Commerces	396	389
Foyers	555	548
Supplément de loyer	108	- 11
Total	41 049	37 662

Les loyers quittancés en 2023 s'établissent à 41 M€, en progression de 3,3 M€, soit + 9 % par rapport à 2022.

Les loyers logements (40,2 M€ en 2023) ont progressé par rapport à 2022 de 3,1 M€ soit +8,5 %. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2023 de 3.5 %, par les livraisons de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions. La vacance des logements qui s'était élevée à 2,14% en 2022 a diminué de 0,24 point en 2023 pour atteindre un taux de 1,90 %.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 2,6 M€ en 2023, en augmentation de 106 K€ par rapport à 2022.

Les loyers des commerces ont progressé de 0.07 M€ (+1,8 %) par rapport à 2022.

Le SLS (0,1 M€) ressort en augmentation de 0.1 M€ par rapport à 2022.

Note 3. Récupération des charges locatives

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

La perte sur charges récupérables s'élève à 63 K€. La provision pour les logements vides et les logements improductifs de revenus de l'année se monte à 447 K€.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2023	2022
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	12	11
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	288	211
Total	301	221

Les locations diverses comprennent les produits des locations de parkings et les antennes de téléphonie mobile. Les autres produits correspondent à la refacturation de l'électricité produite par les installations photovoltaïques, les honoraires de l'ONV et les refacturations à la SAC OLEA.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Produits gestion courants	1	1
Produits quittancés	8	36
Transferts frais de ventes	81	204
Intérêts immobilisables	675	258
Frais de maîtrise d'ouvrage	930	878
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	0	76
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'occupation réservataires	14	23
Frais d'actes de contentieux récupérables	118	80
Modulation HLM (ex mutualisation)	460	219
Cession de CEE	0	500
Divers	13	19
Total	2 301	2 294

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires s'élèvent à 81K€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 675 K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

En 2023, les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 930 K€, contre 878 K€ en 2022.

Il n'y a pas eu de ventes de certificats d'économie en 2023.

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00	0,00	
... En comptes de tiers	118 082,73	0,00	0,00
... En charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00
... En charges financières	0,00		0,00
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	80 934,35 80 934,35	0,00	
TOTAL	199 017,08	0,00	0,00

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

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

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2023	2022
Fourn.électricité NR	36	28
Fourniture d'eau NR	79	42
Fourniture de gaz NR	18	26
Fournit.chaleur NR	1	2
Fournit.const NR	0	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	41	34
Entret.petit équi.NR	31	20
Aut.mat.fournit.NR	2	7
Fournit.administrat.	44	36
Achats de fournitures et produits récupérables	1 788	1 533
Total	2 039	1 728

Et pour la part récupérable :

en K€	2023	2022
Electricité	666	486
Eau	848	825
Gaz	216	158
Chaleur	33	50
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	25	13
Total	1 788	1 533

Cette hausse de la part récupérable est due principalement à l'augmentation des coûts de l'énergie.

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2023	2022
Hygiène et sécurité	241	263
Espaces verts	30	46
Chauffage	3	10
Nettoyage	100	107
Gestion d'immeubles	-	-
Part NR divers travaux	51	46
Entretien réparations	1 123	901
Entretien divers	- 13	80
Sous Total part NR	1 535	1 452
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	3 069	2 905
Total	4 604	4 357

Détail de la part récupérable :

en K€	2023	2022
Hygiène sécurité	188	118
Espaces verts	395	360
Chauffage	794	704
Nettoyage	935	845
Gestion d'immeuble	0	0
Ascenseurs	90	83
Récupération individuelle du contrat confort	135	131
Multiservice récupérable	570	548
Travaux récupérables individuellement	36	30
Divers	0	0
Ent Rép cour	-74	86
Total R	3 069	2 905

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Travaux de gros entretien	1 205	1 161
Etais des lieux	1 631	1 776
Garanties totales	384	440
Total	3 220	3 378

Diminution des dépenses de gros entretien par rapport à 2022 (- 158 K€). Légère hausse de la part GE (+44 K€) contenue par la baisse de dépenses d'états des lieux (-145 K€).

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2023	2022
Baux emphytéotiques	0	0
Prime d'assurance	563	473
Personnel intérimaire	9	8
Rémunération intermédiaires et honoraires	1 239	1 061
Publicité et communication	34	45
Frais de mission et déplacements	319	257
Redevances	1 128	1 233
Locations	242	205
Frais postaux	95	85
Cotisations CGLLS	30	28
Cotisations diverses	198	119
Divers	298	284
Total non récupérable	4 155	3 798
Refacturation frais de déménagement	0	0
Total Récupérable	0	0
Total	4 154	3 798

Les autres charges concernant les services extérieurs sont en hausse par rapport à 2022 (+276 K€ +7,12%).

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Récupération sur locataires	469	468
Frais de personnel NR	6 514	5 948
Frais de personnel	6 982	6 416

L'évolution des frais de personnel s'explique principalement par la progression des effectifs, ainsi que les mesures salariales.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2023	2022
Taxes foncières	2 441	2 139
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	504	456
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	26	24
Part.formation prof. cont	79	71
Part.emp.effort const.	39	37
S. total sur salaires	648	588
Aut.impôts locaux NR	42	21
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	5	5
Aut.imp.tax.autr.org	18	19
S. total autres taxes	65	44
Total Taxes NR	3 154	2 771
Taxes récupérables :	1 536	1 443
Total	4 690	4 214

Le montant de la TFPB pour l'année 2023 s'élève à 2 441 K€ contre 2 139 K€ en 2021 soit une hausse de 302 K€.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires / Débiteurs divers	1 239	845	395
Autres	251	15	236
Gros entretien	1 361	1 122	239
S/total	2 851	1 981	869

Le calcul de la créance douteuse sur la base des locataires arrêtée au 31/12/2023 fait ressortir une augmentation de la dette locataire pour 928 K€ par rapport au 31/12/2022 (+14%). La provision pour dépréciation (après les différents retraitements effectués) s'élève à 3 881K€, soit une évolution de la provision de +390K€ par rapport au 31/12/2022.

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 414 K€ contre 369 K€ en 2022, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 9 K€ correspondant à des différences concernant les répartitions de charges copropriété.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	17 671	8 118
Intérêts compensateurs	-4	29
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	32	5
Total	17 699	8 152

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

Note 16. Résultat exceptionnel

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

En K€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif	576	1 071
Perte sur remplacement ou démolition	-318	-722
Amortissement exceptionnel	0	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	-2 062	2 834
Reprises de subventions	1 133	840
Éléments exceptionnels	-402	-945
Total résultat exceptionnel	-1 073	3 078

Le résultat exceptionnel (- 1073K€) diminue de 4,2 M€ par rapport à 2022. Cette variation s'explique par la provision de 1,9 M€ de ST JORY Resistance, ainsi que le complément de provision pour démolitions.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En K€	2023	2022
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	1 110	1 832
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-627	-798
Subventions reprises sur ventes aux locataires	6	12
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	490	1 046
Cessions d'actifs - autres	160	159
Valeur nette des actifs cédés - autres	-73	-134
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	87	25
Marges sur cessions d'actifs	576	1 071

Ventes HLM

Nous avons procédé à la vente de 22 logements aux locataires.

Les marges sur ventes aux locataires se sont élevées en 2023 à 490 €, en diminution par rapport à 2022 (- 556 K€). Cette baisse s'explique par la diminution des volumes vendus.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants	-561	-564
VNC des immobilisations démolies	243	-158
Pertes sur remplacements ou démolitions	-318	-722

Les pertes sur remplacements des composants en baisse par rapport à 2022.

Amortissements exceptionnels

Dotations nettes aux amortissements exceptionnels

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

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2023	Reprise de l'exercice 2023	Mouvements nets
Contentieux personnel			0
Contentieux locatif+ construction	1 931	21	1 910
Redressement URSSAF			0
PCRC foyers			0
NPNRU / obsolète	637	485	152
Total	2 568	506	2 062
Prov dépréciation immeuble			0
Total	2 568	506	2 062

Pour 2023, le montant net des provisions exceptionnelles est 2 062 k€.

Cela s'explique principalement par la dotation nettes de St Jory Résistance (+ 1 910 K€) et les dotations nettes aux provisions concernant les démolitions (+152 K€).

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2023	2022
Opérations de gestion et autres	207	97
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	424	205
Remboursements suite sinistres	1 817	720
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	2 448	1 022
Dépenses sinistres	-1 823	-1 043
Charges sur ventes d'actifs	-81	-204
Frais de démolition	-807	-630
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-82	-63
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-58	-28
Charges exceptionnelles	-2 850	-1 967
Total Autres charges et produits exceptionnels	-402	-945

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2023 une charge nette de - 402K€ contre une charge de -945K€ en 2022.

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

En €

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		122 873,33
Charges exceptionnelles sur logements vendus en 2023	80 934,35	
Régularisation échéances emprunts antérieures à 2023	11 761,25	
Régularisation charges antérieures (2019-2020)	24 429,80	
Divers montants	5 747,93	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 338 486,96
Cessions (2)		
	0,00	
VNC sur cessions 2023	699 527,34	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
Démolitions		0,00
	0,00	
VNC sur démolitions	77 798,65	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
Sorties de composants et autres mis au rebut	0,00	0,00
	0,00	
Valeur comptable des composants remplacés	561 162,97	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
678 - Autres (1) (2)		2 727 455,99
	0,00	
Dépenses couvertes par l'assurance	1 822 568,88	
Autres charges exceptionnelles	0,00	
Abandons de projet	81 755,10	
Autres charges exceptionnelles démolition	807 279,86	
Divers: montants non significatifs	15 854,15	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 568 408,31
	0,00	
Dotations aux amortissements exceptionnelles des immobilisations	2 568 408,31	
Dotations aux provisions pour risques et charges exceptionnelles	0,00	
Dotations aux provisions pour dépréciations exceptionnelles	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
TOTAL	6 757 224,59	6 757 224,59

II - PRODUITS

En €

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		630 537,64
	0,00	
Dégrèvements impôts travaux d'économie d'énergie	271 249,00	
Dégrèvements impôts (dont 2021 et 2022)	92 639,00	
Dégrèvements impôts handicapés	60 021,00	
Régularisation 404200 passé en 671880 en 2021	162 062,32	
Divers montants	44 566,32	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 269 634,00
	0,00	
Prix de vente des Immobilisations vendues aux locataires	1 109 845,00	
Prix de vente commerce et terrains	159 789,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 460 002,64
	0,00	
Quote-part subventions d'investissement virées au résultat - Construction	1 132 999,49	
Quote-part subventions d'investissement virées au résultat - Ventes occupants	6 248,59	
Subv. Résult - Remplacements composants	320 754,56	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
778 - Autres (1)		1 817 380,19
	0,00	
Indemnités d'assurance	1 817 030,19	
Produits exceptionnels divers	0,00	
Quote-part Subventions Travaux Démon ANRU	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	350,00	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		506 257,37
	0,00	
Reprises sur provisions pour risques et charges exceptionnelles	506 257,37	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
	0,00	
TOTAL	5 683 811,84	5 683 811,84

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Note 17. Impôt sur les sociétés

Néant

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2023 à 120 équivalents temps plein contre 113 fin 2022.

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2023	2022
Cadres	20	23
Employés, agents de maîtrise	71	62
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	29	28
Total	120	113

4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

4.9.3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps :	1	116,0
	Effectif à temps partiel : - en nombre	2	3,0
	- en équivalent temps plein (c)	3	2,4
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	118,4	120,33
	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)	118,4	120,33

4.9.3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIÉ DE LA SOCIÉTÉ (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	107,20	16,65	123,85
- Fins de contrats au cours de l'année	12,00	12,00	24,00
+ Contrats signés au cours de l'année	12,55	6,00	18,55
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	107,75	10,65	118,40

4.9.3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIÉ		EFFECTIF NON SALARIÉ
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	89,40	0,0	0,0
Personnels d'immeubles	29,00	0,0	0,0
Personnels de maintenance	0,00	0,0	0,0
TOTAL (h)	118,40	0,0	0,0

- (a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin des 12 derniers mois (ou, à défaut, des 4 derniers trimestres)
(b) Inclure les C.D.D., y compris les contrats aidés.
(c) Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(d) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements, ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par la société.
(e) En équivalent temps plein.
(f) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'interim).
(g) Egal au total 4 du tableau 4.9.3.1 (effectif au 31/12).
(h) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 4.9.3.1 (au 31/12).

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2023 :

Exercice 2023

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

En €					
Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte	Libellé	Montant	N° de compte	Libellé	Montant
1	2		1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	39 308 879,43	8011	Avals, cautions, garanties donnés	0,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	0,00
8023	Emprunts locatifs et autres	68 686 032,00	80122	- Contrats de prêts complémentaires	0,00
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	0,00
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	0,00
8028	Autres engagements reçus	25 000,00	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	40 056 496,44
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	0,00
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	0,00
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	0,00
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	40 056 496,44
			80188	Engagements divers	0,00
TOTAL		108 019 911,43	TOTAL		40 056 496,44

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	0,00	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	0,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	0,00			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	0,00			

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique	0,00	80711	Immeubles à réaliser	0,00
80723	Appels de fonds	0,00	80712	Fournisseurs	0,00
80724	Situation de trésorerie de la construction	0,00	80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	0,00
TOTAL		0,00	TOTAL		0,00

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 69 M€.

Le reste à payer sur marchés signés reste important du fait de l'activité élevée de promotion et des compromis de vente signés en VEFA s'élevant à 40 M€ en 2023 contre 60 M€ en 2022.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

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

- Montant Garanti par des hypothèques : 6 461 K€
- Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 11 489 K€

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Société consolidante

Les comptes de 3F Occitanie font l'objet d'une consolidation par intégration globale par Immobilière 3F qui détient 97,10% du capital mais aussi par Action Logement.

Note 8. Autofinancement

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

	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	-433 320,94	-2 917 623,02	-6 026 753,84	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	127 821,81	313 888,66	441 161,89	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	42 360 089,03	43 871 528,57	48 396 367,45	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 656 728,40	5 988 510,51	7 046 585,70	
e) (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	36 831 182,44	38 196 906,72	41 790 943,64	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM	-1,18%	-7,64%	-14,42%	-7,75%

Note 9. Commissariat aux comptes

Les honoraires 2023 de notre commissaire aux comptes KPMG s'élèvent à 17,9 K€ HT.

Compte de résultat - 3FOCC - Réel 2023

	(K€)	Réel 2022	Réel 2023	Réel 2023/ Réel 2022 K€	%
Autofinancement					
Loyers quittancés		37 662	41 049	3 387	9,0%
Autres produits locatifs		70	34	-35	-50,6%
Pertes sur créances irrécouvrables		-369	-414	-44	12,0%
Ecart sur charges récupérables		-527	-50	477	-90,5%
Produits locatifs nets		36 835	40 620	3 785	10,3%
Frais de personnel de proximité NR		-1 021	-1 006	15	-1,5%
Charges externes de gestion locative NR		-4 340	-4 511	-170	3,9%
<i>Etat des lieux nets</i>		-1 610	-1 396	214	-13,3%
<i>Entretien-réparations</i>		-972	-1 068	-96	9,8%
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>		-1 758	-2 047	-288	16,4%
Gros entretien locatif		-1 601	-1 589	12	-0,8%
Surcout travaux amiante		0	0	0	0,0%
Charges brutes locatives		-6 963	-7 106	-143	2,1%
Marge brute locative		29 872	33 514	3 642	12,2%
Impôts et taxes		-2 340	-2 470	-130	5,5%
Annuités d'emprunts		-23 825	-29 916	-6 091	25,6%
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>		-8 152	-17 667	-9 515	116,7%
<i>Intérêts compensateurs</i>		29	-4	-33	-112,3%
<i>Intérêts immobilisés</i>		258	675	417	161,7%
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>		-15 961	-12 920	3 040	-19,0%
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM		0	0	0	0,0%
Autres produits divers		786	288	-498	-63,3%
Frais de personnel administratifs		-4 744	-5 355	-611	12,9%
Coûts administratifs et de structure		-2 336	-2 425	-89	3,8%
<i>Charges externes administratives et de structure</i>		-1 104	-1 297	-193	17,5%
<i>Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM</i>		-1 232	-1 128	104	-8,4%
Autres charges diverses		-42	-75	-33	76,8%
Autres charges et produits de gestion courante		-7	-9	-2	28,7%
Cotisations CGLLS et ANCOLS		174	414	240	137,5%
Produits financiers nets		313	409	96	30,5%
Autres charges sur l'autofinancement		-32 021	-39 139	-7 117	22,2%
Autofinancement courant		-2 149	-5 624	-3 475	161,7%
Eléments exceptionnels de l'autofinancement		-769	-402	366	-47,6%
IS		0	0	0	0,0%
Autofinancement net		-2 918	-6 027	-3 109	106,6%

Note9.Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

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

	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	37 495 705,99	40 440 598,39	42 360 089,03	43 871 528,57	41 349 781,75
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	11 896 165,68	15 508 394,00	13 317 903,68	13 316 812,88	8 288 347,54
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-4 871 135,10	-5 099 077,00	-2 688 178,35	-924 045,47	-13 684 264,69
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	87	99	113	124	120
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 612 931,40	3 764 119,19	4 300 934,35	4 332 576,15	4 678 521,22
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	1 534 050,29	1 558 808,00	1 643 399,70	1 615 453,23	1 835 020,65



KPMG S.A.
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège

3F Occitanie S.A.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023
3F Occitanie S.A.
12, rue Jules Ferry - 81200 Mazamet

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

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



KPMG S.A.
224 rue Carmin
CS 17610
31676 Labège

3F Occitanie S.A.

12, rue Jules Ferry - 81200 Mazamet

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée générale de la société 3F Occitanie S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F Occitanie S.A. 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.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92085 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



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.

La note « 1.3.1 Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif » de l'annexe précise les règles et méthodes de comptabilisation et de dépréciation des actifs immobiliers. Nos travaux ont constitué à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et à apprécier les modalités retenues pour la vérification de la valorisation des immeubles.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le 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.

Labège, le 5 juin 2024

KPMG S.A.

Anne Briqueteur
Associée

3F Occitanie S.A.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2023

3F OCCITANIE

SA au capital : 131.172.402,12 €
12 rue Jules Ferry - 81200 MAZAMET
716 820 410 R.C.S Castres

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2024 - EXTRAIT DU PROCES-VERBAL -

Le mardi dix-huit juin 2024 à 11h, les actionnaires de la société 3F OCCITANIE, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 131.172.402,12 €, dont le siège social est sis à Mazamet (81200), 12 rue Jules Ferry, se sont réunis en assemblée générale ordinaire :

- au MERCURE CASTRES L'OCCITAN sis 201 avenue Charles de Gaulle – 81100 CASTRES
- ainsi que par visioconférence conformément aux statuts,

sur convocation en date du 3 juin 2024, adressée par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

Il est dressé une feuille de présence signée par tous les actionnaires présents à l'assemblée, tant en leur nom que comme mandataires ou qui sera signée ultérieurement par les actionnaires participant à distance, après que leur voix ait bien été identifiée.

Mme Martine BESSIERE préside la séance.

M. Thierry SURE, Directeur Général Adjoint d'IMMOBILIERE 3F, représentant, selon pouvoirs spéciaux, la société IMMOBILIERE 3F et la société ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, ainsi que Madame Jacqueline CABROL, représentant, selon pouvoir spécial, la Communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, deux actionnaires présents et représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Mme Laurence TROADEC est désignée comme secrétaire.

Sont également présents :

- M. Bruno COLLIN, Directeur Général, Mme Marie-Pierre HELENIAC, Directrice Administrative et Financière, M. Jean-Pierre MOTTE, Directeur de la Relation Clientèle et des Territoires, M. Jean-Christophe ETIENNE, Directeur du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage, M. Pascal CROS, Directeur Technique, et Mme Louise BONNIN du Cabinet KPMG, Commissaire aux comptes.

Le bureau étant ainsi composé, la Présidente constate que d'après la feuille de présence, les 9 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent 8.567.100 actions sur les 8.607.113 actions composant le capital social.

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

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1er août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 78.326.234 sur les 86.071.130 voix.

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

La Présidente dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- La feuille de présence de l'Assemblée – les Pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance
- La liste des actionnaires au 16/04/2024
- Le procès-verbal de constat de la SAS EXESUD, Huissiers de Justice, relatif au tirage au sort effectué le 12 juin 2024
- La parution dans le journal LA MONTAGNE NOIRE – Edition du 31 mai 2024 contenant l'avis de convocation de la présente assemblée
- La copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire
- La copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au Commissaire aux comptes avec le récépissé postal
- La copie de la lettre de convocation adressée aux membres du Comité Social Economique
- L'ordre du jour
- L'Exposé Sommaire de la situation de la société durant l'exercice 2023 et le Rapport de gestion du Conseil d'administration
- Les rapports du Commissaire aux comptes
- Les candidatures de Mesdames TRANCOSO et STRIDE aux postes d'administrateurs
- Le projet des résolutions soumises à l'Assemblée

La Présidente rappelle à l'assemblée que le rapport du Conseil d'administration, les rapports du Commissaire aux comptes et les projets de résolutions ont été tenus à la disposition des actionnaires dans les délais prescrits par la loi.

Elle rappelle ensuite que l'Assemblée doit délibérer sur **l'ordre du jour** suivant :

- (...) >
- Affectation du résultat de l'exercice 2023
- (...)
- Pouvoirs en vue des formalités

(...)

Elle soumet ensuite au vote les résolutions.

(...)

Deuxième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2023 s'élevant à -13 684 264,69€ de la façon suivante :

(Le règlement ANC 2015-04 applicable à la comptabilité des organismes de logement social a apporté des modifications au plan de compte concernant la mise en place à partir des comptes 2022 de sous comptes relatifs aux comptes de résultat, de report à nouveau, de réserves sur cessions immobilières et de réserves diverses au titre des activités de l'organisme relevant du Services d'Intérêt Economique Général. La proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2023 intègre cette notion).

- Résultat de l'exercice : - 13 684 264,69 € (dont - 12 768 143,58 € relevant du SIEG)
- Report à nouveau Créiteur : 0, 00 €
- Total des sommes à affecter : - 13 684 264,69 € (dont - 12 768 143,58 € relevant du SIEG)
- Report à nouveau Débiteur : -13 684 264,69 € (dont - 12 768 143,58 € relevant du SIEG)
- Dotation à la réserve sur cession immobilières : 0,00 €

- Total des affectations : -13 684 264,69 € (dont - 12 768 143,58 € relevant du SIEG)

Conformément à l'article L.443-13 du CCH, la réserve sur cessions immobilières devrait être dotée d'un montant de 489 172,31 € (dont 297 879,34 € relevant du SIEG), représentant la plus-value nette de l'exercice sur cessions des immeubles de rapport.

Le résultat de l'exercice et le montant figurant aux réserves disponibles ne permettant pas d'abonder la réserve sur cessions immobilières, il est décidé de reporter le besoin de dotation de l'exercice au montant à affecter à cette réserve lors des exercices suivants. Le solde des plus-values nettes restant à prélever sur les résultats des exercices futurs s'élèvera à 3 944 560,35 €.

Après affectation du résultat de l'exercice 2023, les postes de réserves s'élèveront aux montants suivants :

- Réserve légale : 405 234,59 €
- Réserves diverses : 1 127,40 €
- Réserve sur cessions immobilières : 4 516 634,83 €
- Report à nouveau Débiteur : - 28 276 739,32 € (dont -17 070 371,94€ relevant du SIEG)

Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts, il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices sociaux.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

(...)

Dixième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, dans le respect des lois et règlements en vigueur ainsi que des dispositions de la présente résolution, pour mettre en œuvre celle-ci et notamment :

- Accomplir les formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

*
* *

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

La Présidente
Martine BESSIERE

Les scrutateurs
Thierry SURE et Jacqueline CABROL

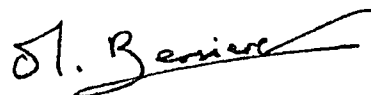
La secrétaire
Laurence TROADEC

Extrait certifié conforme,

Le 08 juillet 2024

Martine BESSIERE

Présidente



3F Occitanie

Groupe ActionLogement

AGENCE TOULOUSE

97, rue Pierre-Paul Riquet
31000 Toulouse

Service Financier

Tél. : 05 67 27.00.19

Greffes du Tribunal de Commerce de Castres

3 rue de la Plate
81100 CASTRES



V / réf. :

Objet : Dépôt des comptes annuels 2023

Envoi : Lettre Recommandée avec Accusé de réception

P.J. : Cf courrier

Toulouse, le 01 avril 2024

Mesdames, Messieurs,

En application des articles L232-21 à L232-25 du Code de commerce, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les éléments nécessaires à l'accomplissement des formalités de dépôt des comptes annuels arrêtés au 31/12/2023 :

- Bilan actif et passif, compte de résultats et annexe au Comptes Annuels,
- Le rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes Annuels,
- Extrait du procès-verbal de l'AGO du 18 juin 2024 statuant sur l'affectation du résultat,
- Un chèque bancaire d'un montant de 47,33 €.

Mon équipe et moi-même restons bien entendu à votre disposition pour toute information ou renseignement complémentaire qui pourrait vous être nécessaire dans le cadre de cette formalité.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes plus sincères salutations.

Le Responsable Comptable



Frédéric BRUZAUT



Greffe du tribunal de commerce de Castres
3 Rue de la Platière 81100 CASTRES
Téléphone : 0563625880
www.greffe-tc-castres.fr - www.infogreffe.fr



3F Occitanie
Groupe ActionLogement

- 1 AVR. 2025

- mygbatch
GR/8102/812206

3F OCCITANIE
12 RUE JULES FÉRRY
81200 MAZAMET

COURRIER ARRIVEE TOULOUSE

Castres, le 25 mars 2025

3F Occitanie
Groupe ActionLogement

31 MARS 2025

COURRIER ARRIVEE MAZAMET

Nos références : mygbatch / 1968 B 00041

Entreprise : 3F OCCITANIE, 716 820 410

Exercice clos le : 31/12/2023

Pour toute réponse, joindre impérativement le présent courrier

RELANCE SUITE AU NON DEPOT DES DOCUMENTS COMPTABLES

Madame, Monsieur,

Vous n'avez pas déposé au greffe les **documents comptables relatifs à l'exercice clos au 31/12/2023** en violation de l'article L.232-23 I du code de commerce, de l'article R.524-22-1 du code rural et de la pêche maritime, de l'article R.123-112 du code de commerce.

Vous devez nous adresser sous un délai de **15 jours** en un seul exemplaire, très lisibles, non agrafés, certifiés conforme et signés par le représentant légal, les documents listés au verso, accompagnés de votre règlement d'un montant de 47,33 Euros.

Avec nos salutations distinguées.

Le greffier