

3F RESIDENCES

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 79.393.610 €

Siège social : 28-34, rue du Château des Rentiers - 75013 Paris

RCS : Paris 495 286 098

Siret : 495 286 098 00035

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANUELLE DU 25 JUIN 2024

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

Le 25 juin 2024 à 15h00, les actionnaires de la société 3F Résidences, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 79.393.610 €, dont le siège social est à Paris (75013), 28-34 rue du Château des Rentiers, se sont réunis en Assemblée générale ordinaire, au siège social, sur la convocation qui leur a été adressée le 5 juin 2024, par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

Il est également proposé aux actionnaires qui le souhaitent de participer à la réunion au moyen d'une visioconférence dans les conditions prévues par les statuts

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

M. Jean Tournoux, Président du Conseil d'administration, préside la séance.

M. Thierry Sure, actionnaire présent et acceptant, représentant comme mandataire le plus grand nombre de voix, est appelé aux fonctions de scrutateur.

Mme Caroline Roy est désignée comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le Président constate que d'après la feuille de présence, les 9 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 7 239 357 actions sur les 7 939 361 actions composant le capital social.

L'Assemblée générale réunissant au moins le 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.

M. Daniel Mouthe, représentant RSM Paris, Commissaire aux comptes, est présent.

Aucun représentant du CSE à l'Assemblée, n'est présent.

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 79 393 610.

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

Le Président dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- 1) l'attestation Actu-Juridique contenant l'avis de convocation de la présente Assemblée, parution le 11 juin 2024,
- 2) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire,
- 3) une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au Commissaire aux comptes avec le récépissé postal,
- 4) une copie de la lettre de convocation adressée aux représentants du Comité Social et Economique,
- 5) le procès-verbal de tirage au sort des voix restantes,
- 6) la feuille de présence de l'Assemblée,
- 7) les formulaires de vote par correspondance,
- 8) les pouvoirs des actionnaires,
- 9) le rapport de gestion du Conseil d'administration,
- 10) le rapport du Conseil d'administration sur les augmentations de capital réalisées,
- 11) les comptes annuels,
- 12) les statuts actuels,
- 13) les rapports du Commissaire aux comptes, soit :
 - le rapport sur les comptes annuels 2023
 - le rapport spécial sur les conventions réglementées
- 14) le projet des résolutions soumises à l'Assemblée.

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

Il donne la parole à M. Didier Jeanneau pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

M. Didier Jeanneau explique qu'arrêtée cinq jours avant la date de l'Assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- actionnaire de référence	44 923 053
- régions, départements et EPCI	26 464 538
- locataires	sans objet
- autres actionnaires	8 006 019

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 16 juin 2023, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

Dans ces conditions, conformément aux dispositions de l'article R 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation, la répartition des voix applicables aux actionnaires de la catégorie 2 est la suivante :

Groupe des Régions

Aucune région n'ayant souhaité devenir actionnaire, les voix réservées au groupe des régions sont totalement affectées au groupe des départements et EPCI.

Groupe des Départements et EPCI

En l'absence de représentants des locataires, ce groupe dispose du total des voix des catégories 2 et 3, soit 26 464 538 voix, réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Département de Paris	12 950 098
CA Paris - Vallée de la Marne	2 630 283
CA Grand Paris Sud-Seine-Essonnes-Sénart	2 706 188
EPT Grand Paris Seine Ouest	478 534
EPT Paris Est Métropole Marne et Bois	1 409 199
EPT Grand Orly Seine Bièvre	6 290 236

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

Les actionnaires sont informés que conformément aux règles du décret du 1^{er} juillet 2004 un tirage au sort par huissier a été effectué le 13 juin 2024 pour répartir 1 voix restante entre 2 actionnaires de la catégorie 4 disposant après la première répartition proportionnelle de restes égaux. Cette voix restante a été attribuée, par tirage au sort à Jean Tournoux.

Un exemplaire du constat restera annexé au présent procès-verbal.

Le Président rappelle à l'Assemblée que, le rapport de gestion du Conseil d'administration, les rapports du Commissaire aux comptes et le projet de résolutions ont été tenus à la disposition des actionnaires dans les délais prescrits par la loi.

Puis le Président donne la parole au Directeur général pour présenter brièvement l'ordre du jour.

EN FORMATION ORDINAIRE :

- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport complémentaire et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé

- Affectation du résultat de l'exercice 2023
- Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du code de commerce ; approbation de ces conventions
- Renouvellement de mandats et/ou nomination de nouveaux administrateurs
- Pouvoirs pour les formalités

** Rappel (article 24 des statuts) : L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance*

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes et du rapport complémentaire, approuve :

- . les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 8 464 589,26 €,
- . ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

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

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

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2023 s'élevant à 8 464 589,26 €, augmenté du report à nouveau antérieur de 60 895,86 € représentant une somme totale de 8 525 485,12 € de la façon suivante :

	A = B + C	B	C
Affectation du résultat		Dont activité en provenance du SIEG	Dont activités ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2023	8 464 589,26	7 566 397,82	898 191,44
Report à nouveau 2023	60 895,86	53 999,60	6 896,26
Bénéfice affectable	8 525 485,12	7 620 397,42	905 087,70
Proposition de distribution de dividendes	390 189,53	348 785,88	41 403,65
Réserve sur cessions immobilières	-	-	-
Réserve légale (10% du capital)	423 229,00	378 297,91	44 931,09
Réserve diverse	7 700 000,00	6 882 547,95	817 452,05
Report à nouveau	12 066,59	10 765,68	1 300,91

- Dotation à la réserve légale pour 423 229 euros pour la porter à 7 546 907 euros, dont 378 297,91 euros relevant du Service d'intérêt Economique Général.
- Dotation à la réserve diverse pour 7 700 000 euros pour la porter à 7 700 000 euros, dont 6 882 547,95 euros relevant du Service d'Intérêt Economique Général et 817 452,05 euros hors Service d'Intérêt Economique Général.
- Dividendes versés aux actionnaires pour 390 189,53 euros, correspondant à 0,497 % du capital, le dividende arrondi revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,0497 €, dont 348 785,88 euros relevant du Service d'intérêt Economique Général.

Le dividende revenant à chaque action sera ainsi fixé à 0,0497 €.

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3, 2° du Code général des impôts en cas d'option expresse et irrévocable pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

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

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

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

Ce qui conduit le report à nouveau à 12 066,59 euros, dont 10 765,68 euros relevant du Service d'intérêt Economique Général, la réserve de prévoyance constituée antérieurement restant inchangée à 74 500 000 euros.

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

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2022	0,40 €	0 €	1 593 623,28 €	0,20 €
Exercice 2021	0,40 €	0 €	1 428 072,20 €	0,20 €
Exercice 2020	0,40 €	0 €	1 286 071,80 €	0,20 €

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

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

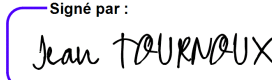
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des votants.

... /...

Pour extrait certifié conforme

Paris, le 27 mai 2025

Jean TOURNOUX

Signé par :

 4B95093FC0984D9...
 Président

Didier JEANNEAU

Directeur général

3F

2023 COMPTES SOCIAUX

3F Résidences 
Groupe ActionLogement

3F Résidences est la filiale de 3F dédiée aux logements en structures collectives. 3F (Groupe Action Logement) est une entreprise majeure du logement social en France avec un parc de plus de 305 000 logements sociaux, places d'hébergement et commerces.

3F Résidences opère sur l'ensemble de la France, en complément de l'offre des filiales 3F en logement familial. À l'écoute des besoins des territoires, notre expertise se déploie depuis plus de 15 ans dans le montage immobilier et financier d'opérations complexes. La gestion de nos résidences est confiée à des partenaires spécialisés.

Notre filiation avec le Groupe nous permet de mener des projets ambitieux et durables, de relever des défis environnementaux et technologiques et d'assurer notre mission première : loger les personnes les plus modestes.



Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

BILAN ACTIF ET PASSIF au 31 décembre 2023	4	3. Notes sur le passif	16
COMPTE DE RÉSULTAT au 31 décembre 2023	5	Note 3.1 Capital	16
AUTOFINANCEMENT NET 2023	6	Note 3.1 Bis Réserves	16
TABEAU DE FINANCEMENT 2023	7	Note 3.2 Subventions	16
		Note 3.3 Capitaux propres	16
		Note 3.4 Provisions pour risques et charges	16
		Note 3.5 Emprunts	17
		Note 3.6 Intérêts courus non échus	17
		Note 3.7 Autres dettes	17
		Note 3.8 Ventilation des dettes par échéance	17
		Note 3.9 Comptes de régularisation passif	17
		Note 3.10 Charges à payer et produits à recevoir	17
Faits caractéristiques de l'exercice	8	4. Notes sur le compte de résultat	18
1. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales	9	Note 4.1 Ventes, achats stockés et variations de stocks	18
1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2023	9	Note 4.2 Loyers	18
1.2 Évolutions comptables de l'exercice 2023	9	Note 4.3 Récupération des charges locatives	18
1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation	9	Note 4.4 Prestations de services et activités annexes	18
1.3.1 Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif	9	Note 4.5 Autres produits et transferts de charges	18
Immobilisations incorporelles	9	Note 4.6 Achats de fournitures et produits	18
Immobilisations corporelles	9	Note 4.7 Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	19
Immobilisations financières	11	Note 4.8 Gros entretien	19
Stock et en-cours	11	Note 4.9 Autres services extérieurs	19
Créances locataires	11	Note 4.10 Frais de personnel	19
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	11	Note 4.11 Autres impôts, taxes et versements assimilés	19
1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif	12	Note 4.12 Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation	19
Subventions	12	Note 4.13 Autres charges de gestion courante	19
Provision pour gros entretien	12	Note 4.14 Intérêt des emprunts	20
Provision pour risques et charges pour les opérations de démolition de parc obsolète	12	Note 4.15 Résultat exceptionnel	20
Provision pour indemnités de départ à la retraite	12	Note 4.16 Impôt sur les sociétés	20
Intérêts compensateurs	12	5. Notes complémentaires	21
1.4 Principes et méthodes d'évaluation des postes du compte de résultat	13	Note 5.1 Effectif	21
Certificats d'économie d'énergie	13	Note 5.2 Compte personnel de formation	21
Produits et charges exceptionnels	13	Note 5.3 Engagements hors bilan	21
1.5 Autres points	13	Note 4.4 Transactions avec les parties liées	21
Régime fiscal	13	Note 5.5 Rémunération des organes d'administration et de direction	21
SIEG / HORS SIEG	13	Note 5.6 Société consolidante	21
Transactions avec les parties liées	13	Note 5.7 Proposition d'affectation du résultat	21
2. Notes sur l'actif	14	Note 5.8 Autofinancement	21
Note 2.1 Immobilisations corporelles	14	Note 5.9 Moyenne sur 3 ans des ratios d'autofinancement net HLM	22
Note 2.2 Immobilisations financières	14	Note 5.10 Résultats financiers des 5 derniers exercices	22
Note 2.3 Variation des immobilisations	14	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	23
Note 2.4 Stocks et en-cours	15	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	25
Note 2.5 Créances locataires et acquéreurs	15		
Note 2.6 Subventions à recevoir	15		
Note 2.7 Autres créances diverses	15		
Note 2.8 Disponibilités et comptes rémunérés	15		
Note 2.9 Degré de liquidité de l'actif circulant	15		
Note 2.10 Comptes de régularisation actif	15		

BILAN

BILAN ACTIF			2023	2022
Au 31 décembre 2023				
		Brut	Amortissements Dépréciations	NET
		En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		14 132	1 021	13 111
Baux		14 132	1 021	13 111
Autres				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Note 2.1	1 308 450	207 299	1 101 151
Terrains		162 972		162 972
Immeubles de rapport		1 143 910	206 079	937 831
Autres immobilisations corporelles		1 568	1 220	348
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS		55 085	118	54 967
Terrains		20 951		20 951
Immeubles de rapport		28 155	118	28 037
Travaux d'amélioration		5 979		5 979
Acomptes terrains				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	Note 2.2	859	-	859
Participations, parts sociales et créances				
Prêts accédants				
Autres prêts et divers		859		859
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	Note 2.3	1 378 527	208 438	1 170 088
Stocks et en-cours	Note 2.4	249		249
Créances locataires et acquéreurs	Note 2.5	10 160	260	9 900
Subventions à recevoir	Note 2.6	85 641		85 641
Autres créances diverses	Note 2.7	9 820	64	9 756
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	Note 2.8	12 957		12 957
TOTAL ACTIF CIRCULANT	Note 2.9	118 826	324	118 502
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	Note 2.10	75		75
TOTAL ACTIF		1 497 428	208 762	1 288 665

BILAN PASSIF			2023	2022
Au 31 décembre 2023				
			En milliers d'euros	En milliers d'euros
Capital	Note 3.1		78 504	78 504
Primes d'émission, de fusion et d'apport			203	203
Réserves et report à nouveau	Note 3.1 Bis		81 753	72 575
Résultat de l'exercice			8 465	10 772
Dont résultat résultant de l'activité SIEG			7 566	10 339
SOUS-TOTAL SITUATION NETTE			168 924	162 053
Subventions	Note 3.2		295 486	278 341
Amortissements dérogatoires et autres				
TOTAL CAPITAUX PROPRES	Note 3.3		464 411	440 394
Provisions pour gros entretien			659	726
Provisions pour risques et autres charges			5 009	5 046
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Note 3.4		5 667	5 772
Emprunts	Note 3.5		771 341	756 532
Intérêts courus non échus	Note 3.6		8 424	4 110
Concours bancaires courants			6 336	4 975
Dépôts et cautionnements reçus			514	469
Autres dettes	Note 3.7		31 259	18 447
TOTAL DETTES	Note 3.8		817 873	784 532
Comptes de régularisation passif	Note 3.9		714	1 319
TOTAL PASSIF			1 288 665	1 232 017

COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RÉSULTAT		2023	2023	2023	2022
Au 31 décembre 2023		Récupérable	Non récupérable	TOTAL	TOTAL
		En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Ventes	Note 4.1		1 411	1 411	
Loyers	Note 4.2		55 641	55 641	49 414
Récupération de charges locatives	Note 4.3	4 851		4 851	3 460
Prestations de services	Note 4.4		746	746	214
CHIFFRE D'AFFAIRES		4 851	57 799	62 649	53 088
Autres produits et transferts de charges	Note 4.5		4 918	4 918	3 437
Achats stockés et variations de stocks	Note 4.1		-1 351	-1 351	
Achats de fournitures et produits	Note 4.6	-791	-93	-883	-609
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 4.7	-2 107	-475	-2 582	-1 590
Gros entretien	Note 4.8		-916	-916	-740
Autres services extérieurs	Note 4.9		-4 119	-4 119	-3 690
Frais de personnel	Note 4.10		-4 933	-4 933	-4 725
Impôts et taxes foncières	Note 4.11	-1 988	-3 885	-5 873	-5 500
Dotations aux amortissements techniques			-31 081	-31 081	-27 730
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 4.12		197	197	-459
Pertes sur créances irrécouvrables					
Autres charges de gestion courante	Note 4.13		-46	-46	-43
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-34	16 016	15 982	11 441
Produits financiers nets			256	256	251
Intérêts des emprunts	Note 4.14		-14 733	-14 733	-7 298
Dotations nettes aux provisions financières					
RÉSULTAT FINANCIER			-14 477	-14 477	-7 047
Marge sur cessions d'actifs					54
Pertes sur remplacements ou démolitions			-6	-6	-20
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			-364	-364	
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			-1 144	-1 144	96
Reprises sur subventions			8 194	8 194	7 755
Autres charges et produits exceptionnels			546	546	-1 384
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	Note 4.15		7 226	7 226	6 501
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	Note 4.16		-266	-266	-123
RÉSULTAT NET		-34	8 499	8 465	10 772

AUTOFINANCEMENT NET

AUTOFINANCEMENT	2023	2022
	En millions d'euros	En millions d'euros
RÉSULTAT COMPTABLE	8,4	10,8
Reprises sur provisions pour gros entretien		
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances		-0,1
Autres reprises d'exploitation	-1,3	-1,6
Reprise sur provisions financières		
Reprise sur provisions exceptionnelles		-0,3
Impact intérêts compensateurs		
Total des reprises sur charges calculées	-1,3	-1,9
Dotations aux amortissements	31,4	27,7
Dotations aux provisions sur créances irrécouvrables	0,2	0,1
Dotation à la provision gros entretien	0,1	0,7
Autres dotations aux provisions d'exploitation	0,8	1,3
Dotations aux provisions et amortissements financiers		
Dotations aux provisions et amortissements exceptionnels	1,1	0,2
TOTAL DES CHARGES CALCULÉES	33,7	30,0
Produits des cessions d'éléments d'actif		-0,2
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés		0,2
RÉSULTAT SUR CESSIONS D'ÉLÉMENTS D'ACTIF	0	0
Subventions d'investissement virées au résultat	-8,2	-7,8
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	32,6	31,0
Amortissements des emprunts long terme	-19,7	-20,5
AUTOFINANCEMENT NET	12,9	10,6

TABEAU DE FINANCEMENT

TABEAU DE FINANCEMENT	2023	2022
	En millions d'euros	En millions d'euros
AUTOFINANCEMENT NET	13,0	10,6
Retraitement impact net des démolitions		
Amortissement d'emprunts non locatifs		
Remboursement anticipés d'emprunts (hors cessions et démolitions)		
Mouvement de BFR (hors subv) et dépôts de garantie des locataires	-6,3	1,8
dont mouvement de BFR accession		
dont mouvement de BFR locatif	-6,3	1,8
FLUX NETS GÉNÉRÉS PAR L'EXPLOITATION	6,7	12,3
Acquisitions et acomptes sur activité de promotion hors groupe	-51,5	-95,6
Subventions promotion encaissées	19,1	17,7
Mobilisation d'emprunts et reprise de CRD hors groupe	27,8	65,8
Mouvements sur avances court terme		
Flux liés à l'activité de Promotion	-4,6	-12,1
en % dépenses	8,8 %	13,0 %
Travaux d'amélioration	-8,5	-7,5
Subventions amélioration encaissées	1,7	0,1
Mobilisation d'emprunts amélioration	8,8	0,6
Flux liés à l'activité d'Amélioration	1,9	-6,8
en % dépenses	-21,8 %	90,4 %
Investissements administratifs et incorporels		
Investissements financiers nets intra-groupe		
Investissements financiers nets externes		
Subventions sur immobilisations financières		
Mobilisation d'emprunts sur investissements administratifs		
Autres flux d'investissement		
FLUX NETS GÉNÉRÉS PAR LES INVESTISSEMENTS	-2,7	-18,9
Coûts techniques et sociaux des démolitions		
Remboursements de CRD sur démolitions		
Subventions démolitions encaissées		
Flux liés aux démolitions	0	0
Ventes d'actifs hors groupe aux locataires		
Remboursements d'emprunts sur ventes aux locataires		
Ventes d'actifs hors groupe aux sociétés extérieures		
Reprise/cession de CRD suite à vente sociétés extérieures		
TVA sur ventes sociétés extérieures		
Vente/acquisition d'actifs intra-groupe	1,4	-15,1
Reprise/cession de CRD intra-groupe		13,3
TVA sur ventes intra-groupe		
Flux liés aux ventes d'actifs	1,4	-1,9
Augmentations de capital reçues		7,1
Dividendes versés	-1,6	-1,4
Emissions nettes de titres de créances subordonnées	0,9	
Mouvements sur avances intra-groupe		
Prêt Haut de Bilan Bonifié		
Flux liés au capital	-0,7	5,7
AUTRES FLUX	0,7	3,8
VARIATION TRÉSORERIE	4,7	-2,8
Trésorerie en fin d'année précédente	1,9	4,8
Impact variations de périmètre	0	0
TRÉSORERIE FIN D'ANNÉE	6,6	1,9

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2023, dans le prolongement de l'exercice précédent, s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique particulier, avec à la fois la poursuite de la guerre en Ukraine, un coût de l'énergie qui reste important, et une forte inflation.

3F Résidences qui a un recours important au levier de l'endettement pour accompagner le développement de l'offre nouvelle et la réhabilitation de son parc, a été impactée, par la hausse du Livret A qui est passé de 1 % au 1^{er} février 2022, 2 % au 1^{er} août 2022 puis 3 % au 1^{er} février 2023.

Ce contexte défavorable a eu un impact sur les mises en chantier de production neuve et de la réhabilitation, avec notamment des décalages d'opérations du fait de l'augmentation de prix de revient ou de lancements de programmes en VEFA retardés par les promoteurs du fait d'une commercialisation insuffisante.

Le taux de recouvrement se maintient à 100,3 % ce qui, compte tenu de la conjoncture économique précitée, témoigne à la fois de la bonne qualité de la relation avec nos gestionnaires et de la résilience financière de ces derniers, à ce jour.

En matière de promotion, 875 équivalents logements ont été agréés en 2023. Avec 689 OS, le volume des mises en chantier 2023 est en progression de 144 logements par rapport à 2022. 1177 livraisons ont été réalisées en 2023 soit un volume légèrement inférieur à celui de 2022.

3F Résidences a poursuivi sa politique de réhabilitation de son parc, avec le lancement de 351 équivalents logement en réhabilitations.

Le patrimoine 3F Résidences compte 21 539 équivalents logements, soit une progression de 4,1 % par rapport à 2022.

Événements postérieurs à la clôture

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

1. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation
- Arrêté du 08 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

1.1 - Changement de méthodes comptables de l'exercice 2023

Aucun changement de méthodes comptables en 2023.

1.2 - Évolutions 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, relative à l'amiante, accessoires au coût d'acquisition ou de création d'un actif porteur d'avantages économiques futurs sont un élément du coût d'entrée de l'actif. Ce traitement est en accord avec la décision du Collège de l'ANC du 26 novembre 2014.

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non-immobilisation par opération de 3 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration. Les intérêts des financements affectés aux opérations de construction neuve supportés pendant la période de chantier sont également immobilisés.

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

• Ventilation par composant - principes

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

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

• Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

À titre d'exemple, décomposition type :

Composants	Immeuble collectif(*)
Structure	79,80 %
Menuiseries extérieures	3,30 %
Chauffage collectif	3,20 %
Chauffage individuel	
Revêtement extérieur	
Étanchéité - Toiture terrasse	1,10 %
Ascenseur	2,80 %
Électricité parties privatives	5,20 %
Plomberie - Sanitaires parties privatives	4,60 %
TOTAL	100 %

(*) Immeuble collectif avec du chauffage collectif, un ascenseur, une toiture terrasse et 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.
- À défaut, ces dépenses sont chargées.

Les travaux d'amélioration immobilisés, avec ou sans ajout de composants, sont comptabilisés sur un compte d'en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composant. À 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 4^e trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4^e 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 des composants, selon le mode linéaire, sont les suivantes :

Composants	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 PCDD 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 la vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Île-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 déterminées :

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

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

• Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

	Durées d'amortissement
Agencements, installations	
Installation et aménagements intérieurs (montants < 10 K€)	2 ans
Travaux traités par composants sur « Aménagements intérieurs » (montants > 10 K€)	10 ans
Mobilier et matériel	
Imprimantes réseau	4 ans
Micro ordinateurs	4 ans
Serveurs départementaux	4 ans
Matériel et outillage	5 ans
Matériel de transport	5 ans
Matériel de téléphonie fixe / vidéo	5 ans
Matériel de téléphonie mobile et tablette	3 ans
Aménagements 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 provisionnel, 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 provisionnel quand celle-ci est inférieure.

Créances locataires

• Foyers, commerces, panneaux publicitaires et antennes relais

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre.

Les taux suivants ont été retenus pour le calcul des dépréciations des créances locataires :

		Situation locative	
		Absence de risque de non recouvrement	Risque de non recouvrement avéré
Antériorité du solde du gestionnaire	< 12 mois	0 %	50 %
	> 12 mois	100 %	

• Logements et parkings (un seul programme concerné)

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

En pratique, le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Il est ensuite appliqué un taux statistique de provisionnement, selon la tranche d'antériorité de la créance locataire. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Les taux de dépréciation présentés dans l'étude nationale de la fédération des ESH réalisée sur les soldes locataires 2012, pour les créances des logements et parkings, ont été retenus. Ces taux ont été définis par zone géographique du siège de la société afin qu'ils s'appliquent de façon différenciée sur le territoire.

Néanmoins, pour la société, cette étude a produit des taux individualisés qui ont été retenus pour le calcul des dépréciations des créances locataires :

Nature de créances locataires	Taux
Locataires résiliés	100 %
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois d'ancienneté	4 %
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	18 %
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	41 %
Créances à partir de 12 mois d'ancienneté	100 %

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 - Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

- **Terrains** : les subventions sont reprises sur une durée de 10 ans pour la partie affectée au terrain.
- **Construction neuve** : l'affectation sur les composants des subventions s'effectue en prenant en considération un seuil de significativité apprécié pour chaque subvention, et fixé à 5 % du coût de la construction.

Ainsi :

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

- **Travaux** : les subventions de cette nature sont affectées au prorata des différents composants destinataires des travaux, qu'elles soient ou non significatives.

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

Provision pour gros entretien

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

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 200 000 euros sont retenus.

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

Provisions pour risques et charges pour les opérations de démolition 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.

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

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

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

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 2021 et 2022.

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

Intérêts compensateurs

L'encours d'intérêts compensateurs est inscrit en charges différées pour 16 K€, il constitue un élément de l'actif. Ils figurent également au passif.

1.4 - 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 exceptionnels 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.

1.5 - Autres points

Régime fiscal

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

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

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

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

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

SIEG / HORS SIEG

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

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

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

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 7 566 397,82 €.

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 s'établit à 1 288 665 K€ au 31 décembre 2023, en augmentation de 4,6 % soit 56 648 K€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif en K€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	4 566
Immobilisations corporelles	41 904
Immobilisations financières	- 127
Stocks et créances	4 410
Disponibilités et portefeuille	6 071
Comptes de régularisation	- 176
TOTAL	56 648

Note 2.1 - Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles (hors variation des immobilisations en cours) augmentent en valeur nette de 98 590 K€ et s'élèvent à 1 101 151 K€ nets.

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

Éléments intégrés au prix de revient en K€	2023	2022
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	2 345	2 503
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés		
Intérêts d'emprunts en période de chantier	1 143	710
TOTAL	3 488	3 213

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 assistants. 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 3 K€ par opération est appliqué tant pour la promotion que pour l'amélioration.

Note 2.2 - Immobilisations financières

Les principaux mouvements intervenus en 2023 concernent le poste Dépôts versés qui diminue de 127 K€.

3F Résidences détient une participation que dans une seule entité :

	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus
En €			Brute	Nette
BâtiPlaine	700 000		0,001 %	10

Note 2.3 - Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En K€	Valeur brute au 31.12.22	Acquis, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl. (-)	Valeur brute au 31.12.23
Baux	9 463		- 4 669		14 132
Autres					
Immo. incorp.	9 463	-	- 4 669	-	14 132
Terrains	153 117		- 9 093		162 210
Immeubles de rapport	1 023 014	242	- 120 922	- 268	1 144 446
Autres immo. corporelles	1 679			- 111	1 790
Immo. corp.	1 177 810	242	- 130 015	- 379	1 308 446
Terrains	54 812	25 979	59 838		20 953
Immeubles de rapport et travaux	56 960	54 259	77 083		34 136
Acomptes terrains					
Immo. corp. en cours	111 772	80 238	136 921	-	55 089
Participations, parts sociales et créances					
Titres immobilisés, dépôts et caut. versés	987	- 77	50		860
Immo. fin.	987	- 77	50	-	860
TOTAL	1 300 032	80 403	2 287	- 379	1 378 527

Tableau de variation des amortissements

En K€	Cumul amort. 31.12.22	Dot. mode linéaire et ajust. (+)	Dot. autres méthodes	Autres sorties et ajust. (-)	Cumul amort. 31.12.23
Baux	918	103			1 021
Autres					
Immo. incorp.	918	103	-	-	1 021
Terrains					
Immeubles de rapport	174 908	32 164		927	206 145
Autres immo. corp.	1 104	50			1 154
Immo. corp.	176 012	32 214	-	927	207 299
TOTAL	176 930	32 317	-	927	208 320

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.22	Dotations 2023	Reprises 2023	Dépréciations 31.12.23
Terrains				
Immo. corp. VNC immeubles démolis	1 334	874		2 208
Immo. corp. VNC En cours Risques d'abandons				
Immo financières				
TOTAL	1 334	874	-	2 208

Une dotation pour dépréciation a été constatée sur l'exercice 2023 d'un montant de 874 K€ correspondant à l'opération de Montmorency.

Note 2.4 - Stocks et en-cours

Le stock correspond à une opération d'aménagement de terrain à bâtir située à Thiais pour 249 060 K€.

Note 2.5 - Créances locataires et acquéreurs

La provision 2023 a été calculée conformément aux règles et méthodes comptables applicables décrites plus haut.

Créances locataires en K€	Brut	Dépréc.	Net 2023	Net 2022
Solides locataires exigibles	7 699	84	7 615	5 833
Solides locataires douteux	176	176		10
Solides empr. loc. acq. douteux				
Solides débiteurs de régularisation	2 285		2 285	1 545
Créances acquéreurs				
TOTAL	10 160	260	9 900	7 389

Note 2.6 - Subventions à recevoir

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 11 256 K€, contre 18 453 K€ à fin 2022.

Note 2.7 - Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2023	2022
Clients autres activités		
Personnel	358	226
TVA et État	4 323	6 724
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	1 722	179
Débiteurs divers	3 352	5 517
Créances sur cession d'immobilisations		
TOTAL	9 756	12 647

Note 2.8 - Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2023	2022
Livret A	10 895	974
Comptes à terme		
Intérêts courus		
Chèques à encaisser		
Disponible	2 061	5 911
TOTAL	12 957	6 886

Les disponibilités correspondent aux soldes comptables des comptes bancaires débiteurs.

Note 2.9 - Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en-cours	249	249	
Quittancement non exigible			
Créances locataires et acquéreurs	10 160	10 160	
Subventions à recevoir	85 641	11 256	74 385
Autres créances diverses	9 820	9 820	
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités et comptes rémunérés	12 957	12 957	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	118 826	44 441	74 385

Les subventions à recevoir d'une liquidité supérieure à un an correspondent aux subventions notifiées mais non encore demandées.

Note 2.10 - Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 75 K€.

3. Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 56 648 K€ se répartit en :

En K€	2023-2022
Capital et primes	
Réserves et résultat	6 871
Sous-total situation nette	6 871
Subventions	17 145
Total capitaux propres	24 016
Provisions pour risques et charges	- 105
Emprunts et ICNE	19 123
Banques créditrices	1 361
Autres dettes	12 857
Total dettes	33 341
Comptes de régularisations	- 604
TOTAL PASSIF	56 648

Note 3.1 - Capital

Au 31 décembre 2023, le capital social, entièrement libéré représentait 7 850 361 actions de 10 € chacune soit 78 503 610 €.

L'augmentation de capital de 890 000 € décidée au Conseil d'Administration du 23 juin 2023 a été validée par les services préfectoraux en mars 2024 et sera donc constatée sur l'exercice 2024.

Note 3.1 Bis - Réserves

Le détail des réserves et du report à nouveau au 31 décembre 2023 s'établit comme suit :

En K€	2023	2022
Réserve légale	7 124	6 585
Réserves statutaires ou contractuelles	74 500	65 900
Autres réserves	68	15
Report à nouveau	61	75
TOTAL	81 753	72 575

Les réserves statutaires ou contractuelles qui s'élèvent à un montant de 74 500 K€ au 31 décembre 2023 ont été dotées via l'affectation d'une partie du résultat dégagé lors des exercices antérieurs.

Ces réserves sont notamment alimentées par la PCRC (participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants) collectée auprès des gestionnaires via le quittance annuel. Elles permettront de réaliser les travaux futurs d'amélioration ou de remplacement des composants dont la charge revient à 3F Résidences.

La PCRC collectée constitue un engagement hors bilan (cf. Notes complémentaires, note 3).

Note 3.2 - Subventions

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

En K€	2023	2022
Subventions État et collectivités	251 494	245 118
Subventions 1 %	30 997	20 568
Subventions autres	12 995	12 655
TOTAL	295 486	278 341

Variations des subventions

En K€	Montant 31.12.22	Mouvements 2023	Montant 31.12.23
Subventions brutes	324 398	25 339	349 737
Reprises de subventions	46 057	8 194	54 251
Subventions nettes	278 341	17 145	295 486

Note 3.3 - Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

En K€	Total	Dont situation nette	Dont capital
Capitaux propres au 31.12.22	440 394		78 504
Augmentations de capital			
Affectation à la réserve légale	539	539	
Affectation à la réserve de prévoyance	8 600	8 600	
Distribution de dividendes sur résultat 2022	- 1 594	- 1 594	
Réserve des P.V. nettes de cessions immo. et réserves div.	54	54	
Affectation du résultat 2022 hors dividendes	- 9 192	- 9 192	
Résultat 2023	8 465	8 465	
Variation des subventions nettes	17 145	17 145	
Capitaux propres au 31.12.23	464 410	24 016	78 504

Le résultat 2022 a été affecté comme suit :

En K€	Résultat net et report à nouveau 2022
Réserve légale	
Réserves réglementaires et générales	9 192
Report à nouveau	- 13
Dividendes	1 593
Affectation 2022	10 772

Note 3.4 - Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2023 :

En K€	Montant 31.12.22	Dot. exercice 2023	Reprise exercice 2023	Montant 31.12.23
Gros entretien	726	24	91	659
Provision pour gros entretien	726	24	91	659
Provision retraite	722	111	1	832
Médaille du travail	12		1	11
Indemnité précarité				
Contentieux personnel	39		39	
Provision travaux sur foyers	631	152		783
Litiges constructions	1 280	270	13	1 537
Risques gestion locative	2 363	701	1 218	1 846
Sequestre				
Démolition NPNRU et programmes obsolètes				
Divers				
Provision pour risques et autres charges	5 046	1 234	1 272	5 008
TOTAL	5 772	1 258	1 363	5 667

Suite à un jugement en première instance, 3F Résidences a encaissé 430 K€ d'indemnité en 2021 et 30 K€ en 2022. La partie adverse ayant fait appel, nous avons considéré ces montants comme un produit constaté d'avance dans l'attente du jugement. L'appel étant toujours pendant à fin 2023, cette situation se poursuit.

Provision pour gros entretien

En K€	2023	2022
Provision au titre de 2023	299	390
Provision au titre de 2024	360	336
Provision au titre de 2025		
Provision au titre de 2026		
TOTAL Provision gros entretien	659	726

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier.

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

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

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Lors de la livraison d'une résidence, un loyer provisoire est quittancé au gestionnaire en l'attente de l'établissement du Prix de Revient définitif de l'opération qui servira de base au calcul de la redevance définitive.

Une dotation aux provisions a été comptabilisée en 2023 pour un montant total de 1 234 K€. Elle concerne 701 K€ de risques liés aux futures régularisations des redevances définitives, 270 K€ de risques sur litige et enfin 152 K€ de risque perte sur une provision pour gros entretien restituable. Par ailleurs, les reprises de provisions s'établissent à 1 272 K€. Elles concernent la provision pour la régularisation des redevances définitives de l'exercice pour 818 K€ ainsi que la reprise de provision de 400 K€ sur les régularisations de charges.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

Néant.

Note 3.5 - Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Participation à l'effort de construction	284 175	275 084
Banque des Territoires	426 747	420 489
CFF	17 627	18 209
Autres banques	37 867	38 887
Emprunts et dettes divers	4 925	3 864
TOTAL	771 341	756 532

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

En K€	2023	%
Fixe	161 198	20 %
Révisable - indices Livret A ou LEP	618 776	80 %
Révisable - indice inflation		0 %
Révisable - autres indices	1 366	0 %
Sous-total révisable	620 142	80 %
Structuré		0 %
TOTAL	771 340	100 %

Note 3.6 - Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Intérêts courus non échus hors IC	8 409	4 110
Intérêts compensateurs	16	
TOTAL Intérêts courus non échus	8 424	4 110

Note 3.7 - Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

En K€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	2 203	2 715
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	16 333	6 109
Personnel	878	882
Sécurité sociale et organismes sociaux	1 015	935
États et collectivités publiques	9 594	6 667
Sous-total dettes fiscales et sociales	11 487	8 484
Créditeurs divers	1 236	1 139
TOTAL Autres dettes	31 259	18 447

Note 3.8 - Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

En K€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	771 341	15 577	65 462	691 449
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	8 424	8 424		
Concours bancaires courants	6 336	6 336		
Dépôts et cautionnements reçus	514	514		
Redevances loc. - accession				
Autres dettes	31 259	31 259		
TOTAL	817 873	62 109	65 462	691 449

Note 3.9 - Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance sont constitués principalement d'indemnités sinistres reçues de 713 K€ pour lesquelles les travaux n'ont pas été réalisés en 2023.

Note 3.10 - Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

En K€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	2 285	2 183
Fournisseurs et entrepreneurs	2 606	12 402
Personnel		862
Organismes sociaux	95	498
État, collectivités locales		74
Intérêts courus non échus		8 409
TOTAL	4 986	24 428

4. Notes sur le compte de résultat

Note 4.1 - Ventes, achats stockés et variations de stocks

La vente concerne un terrain à bâtir de l'opération de Thiais pour 1 411 K€.

La variation de stock concerne l'opération de Thiais pour 1 351 K€ et correspond au prix de revient de l'opération.

En K€	2023	2022
Ventes	1 411	
Variation de stocks		
Travaux stockés	- 1 351	
TOTAL stockés et variations de stocks	- 1 351	-

Note 4.2 - Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En K€	2023	2022
Logements	111	111
RLS		
Logements en PSLA		
Garages, parkings et autres	24	22
Commerces	769	591
Foyers	54 738	48 690
Supplément de loyer		
TOTAL	55 641	49 414

En dehors de la revalorisation annuelle des redevances foyers, la progression des loyers est principalement due :

- aux mises en service de nouvelles résidences,
- à la première année pleine des livraisons de l'année 2022.

Les loyers quittancés comprennent un montant de 10 120 K€ correspondant à la collecte de Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) de l'année. Ce montant constitue un engagement « hors bilan » auprès des gestionnaires (cf. Note 3 des Notes complémentaires).

Note 4.3 - Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles (fluides, contrats d'entretiens communs, etc.).

Note 4.4 - Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2023	2022
Gestion d'immeuble		
Locations diverses	108	72
Pool	364	142
Refacturation copropriétés		
Autres produits	274	
TOTAL	746	214

Note 4.5 - Autres produits et transferts de charges

En K€	2023	2022
Produits gestion courants	962	63
Produits quittancés		
Transferts frais de ventes		
Intérêts immobilisables	1 143	710
Frais de maîtrise d'ouvrage	2 345	2 503
Subventions d'exploitation	61	51
Indemnités d'occupation réservataires		
Frais d'actes de contentieux récupérables	1	
Cession de CEE	399	109
Divers	7	
TOTAL	4 918	3 437

Dans le cadre des transferts d'actifs intervenus en 2021 et les années précédentes des foyers d'Immobilier 3F et ses filiales, 3F Résidences bénéficie d'une Garantie de Passif correspondant à la provision pour contribution au remplacement des composants non consommée au moment de l'acquisition. Cette garantie de Passif est reversée à due concurrence des travaux effectués au cours de l'année.

Ces montants s'élèvent en 2023 à 3 616 K€.

Les intérêts immobilisés s'élèvent à 1 143 K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, la rémunération des équipes maîtrise d'ouvrage et patrimoine (chefs de projets, cadre technique, chefs de service et les assistantes dédiées aux services).

Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés en 2023 représentent 2 344 K€ contre 2 503 K€ en 2022.

Note 4.6 - Achats de fournitures et produits

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

En K€	2023	2022
Fourniture d'électricité NR	75	15
Fourniture d'eau NR	5	2
Fourniture de gaz NR		
Fourniture de chaleur NR		
Fourniture const NR	- 1	8
Achat carburants lubrifiants NR	2	3
Entretien et petits équipements NR		1
Aut. mat. fournit. NR	3	
Fourniture administrative	8	8
Achats de fournitures et produits récupérables	791	571
TOTAL NR	883	609

Note 4.7 - Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien

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

En K€	2023	2022
Hygiène et sécurité	4	- 139
Espaces verts	1	2
Chauffage		
Nettoyage	157	158
Gestion d'immeubles	32	
Part NR divers travaux		93
Entretien réparations	281	252
Entretien divers		3
Sous-total part NR	475	369
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récup.	2 107	1 221
TOTAL	2 582	1 590

Note 4.8 - Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Travaux de gros entretien	905	727
États des lieux		
Garanties totales	10	12
TOTAL	916	740

Note 4.9 - Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Baux emphytéotiques	404	343
Prime d'assurance	393	505
Personnel intérimaire	14	6
Rémunération intermédiaires et honoraires	697	519
Publicité et communication	58	81
Frais de mission et déplacements	124	136
Redevances	1 049	1 274
Locations	866	446
Frais postaux	14	13
Cotisations CGLLS	302	205
Cotisations diverses	103	88
Divers	95	74
Total non récupérable	4 119	3 690
Refacturation frais de déménagement		
Refacturation honoraires		
Total récupérable	-	-
TOTAL	4 119	3 690

Le poste Redevances comprend les redevances de prestation de service pour 1 262 K€.

Note 4.10 - Frais de personnel

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Récupération sur locataires		
Frais de personnel NR	4 933	4 725
Frais de personnel	4 933	4 725

Note 4.11 - Autres impôts, taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2023	2022
Taxes foncières	3 155	2 815
Taxes NR		
Taxes sur salaires	296	361
Taxe d'apprentissage		
Versement transport	92	89
Part. formation prof. cont.	53	91
Part. emp. effort const.	28	27
Sous-total sur salaires	469	568
Autres impôts locaux NR	227	244
Taxes d'habitation		
TVTS	1	
Autres impôts taxes autres org.	32	154
Sous-total autres taxes	261	398
Total Taxes NR	3 885	3 781
Taxes récupérables	1 988	1 718
TOTAL	5 873	5 500

Note 4.12 - Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Locataires / Débiteurs divers	217	40	
Autres	964	1 272	
Gros entretien	24	91	
TOTAL	1 206	1 403	-

Note 4.13 - Autres charges de gestion courante

En 2023, les autres charges de gestion courante sont principalement composées de coûts d'exploitation pour un logiciel.

Note 4.14 - Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

En K€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	14 702	7 240
Intérêts compensateurs	16	
Intérêts accession à la propriété – gestion de prêts		
Intérêts sur autres opérations	16	57
TOTAL	14 733	7 298

Note 4.15 - Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif		54
Perte sur remplacement ou démolition	- 6	- 20
Amortissement exceptionnel	- 364	
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	- 1 144	96
Reprises de subventions	8 194	7 755
Éléments exceptionnels	546	- 1 384
TOTAL résultat exceptionnel	7 226	6 501

Sorties et cessions des éléments d'actifs

En K€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants		
VNC des immobilisations démolies	- 6	- 20
Pertes sur remplacements ou démolitions	- 6	- 20

Pertes sur remplacements ou démolitions et dotations aux amortissements exceptionnels

Suite au déménagement des locaux du siège social en 2022, les travaux d'aménagement des anciens locaux ont fait l'objet d'une dotation aux amortissements exceptionnelle en 2023 de 364 K€.

En K€	2023	2022
Autres amortissements exceptionnels	- 364	
Dotations nettes aux amort. exceptionnels	- 364	-

Dotations nettes aux provisions et dépréciations exceptionnelles

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotation 2023	Reprise 2023	Mouvements nets
Contentieux personnel			
Contentieux locatif + construction	270		270
Redressement URSSAF			
PCRC foyers			
NPNRU / obsolète			
TOTAL	270	-	270
Prov. dépréciation immeuble	874		874
TOTAL	1 144	-	1 144

La dotation aux provisions de 874 K€ porte sur l'opération de Montmorency. Les travaux de confortation du bâtiment ont été provisionnés compte d'une estimation de dépréciation car ces travaux ne permettraient pas l'équilibre de l'opération en logement familial.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2023	2022
Opérations de gestion et autres	353	1 139
Rentrée sur créance irrécouvrable		
Dégrèvements d'impôts	169	292
Remboursements suite sinistres	1 686	648
Subventions pour démolition		
Produits exceptionnels	2 209	2 080
Dépenses sinistres	- 1 241	- 980
Charges sur ventes d'actifs		
Frais de démolition		
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	- 35	- 255
Travaux voirie		
Indemnités transactionnelles		
Autres	- 386	- 2 229
Charges exceptionnelles	- 1 663	- 3 464
TOTAL Autres charges et produits except.	546	- 1 384

Le poste Abandons de projet comprend principalement des études engagées sur des opérations non abouties à hauteur de 35 K€.

Le poste Autres charges exceptionnelles comprend notamment 336 K€ de régularisation des redevances forfaitaires pour lesquelles le prix de revient définitif a été établi. Ces mêmes régularisations ont engendré 121 K€ de produits exceptionnels positionnés en opération de gestion, soit une charge nette de 215 K€ sur ces régularisations.

Note 4.16 - Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 10,66 % en 2023 (9,81 % en 2022) de l'ensemble des produits 2023. Le patrimoine taxable à fin 2023 s'élève à 2 243 équivalents-logements.

Compte tenu d'un bénéfice imposable estimé à 1 022 K€, une charge d'impôt sur les sociétés a été comptabilisée à hauteur de 255 K€.

5. Notes complémentaires

Note 5.1 - Effectif

CDI et CDD

Catégories	Effectif fin d'année	
	2023	2022
Cadres	25	29
Employés, agents de maîtrise	28	26
Gardiens et employés d'immeubles		
Ouvriers		
TOTAL	53	55

Note 5.2 - Compte personnel de formation

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

Note 5.3 - Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2023 :

En K€	2023	2022
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçus	6 268	9 740
Emprunts locatifs et autres	98 943	92 907
Ventes, contrats préliminaires		
Autres engagements reçus	8 905	13 675
TOTAL	114 116	116 321
Engagements donnés		
Engagements divers (PCRC)		56 047
Avals, cautions, garanties donnés		
Compromis de vente		45 214
Reste à payer sur marchés signés		59 685
Autres engagements donnés	135 656	59 685
TOTAL	135 656	160 946

Les engagements divers correspondent au solde de la Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) collectée auprès des gestionnaires dans la redevance quittancée qui constitue pour 3F Résidences un engagement vis-à-vis du gestionnaire pour la réalisation de travaux d'améliorations des composants de l'immeuble. Elle intègre les droits de tirage sur les sociétés auprès desquelles 3F Résidences a acquis des actifs au cours des années précédentes.

Les compromis de vente sont des promesses d'achat, principalement pour des VEFA.

Le reste à payer sur marchés signés est lié à l'activité élevée de promotion et des contrats de réservation signés en VEFA.

Note 5.4 - Transactions avec les parties liées

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

Note 5.5 - Rémunération des organes d'administration et de direction

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

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

Note 5.6 - Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 84,70 % du capital, et par Action Logement Immobilier.

Note 5.7 - Proposition d'affectation du résultat

En €	Total SIEG et hors SIEG	Activités relevant du SIEG	Activités ne relevant pas du SIEG
Résultat	8 464 589	7 566 398	898 191
+ Report à nouveau	60 896	54 000	6 896
= Affectation à proposer	8 525 485	7 620 397	905 088
Réserve légale (5 % du résultat)	423 229	378 298	44 931
Réserves sur cessions immo.			
Réserves diverses	7 700 000	6 882 548	817 452
Distribution de dividendes	390 190	348 786	41 404
Report à nouveau (après affectation)	12 067	10 766	1 301

Note 5.8 - Autofinancement

En K€	Réel 2022	Réel 2023	Réel 2023/2022 K€	Réel 2023/2022 %
Loyers quittancés	49 414	55 641	6 227	12,6
Autres produits locatifs	72	108	36	50,5
Pertes sur créances irrécouvrables				
Écarts sur charges récupérables	- 50	- 34	16	- 31,6
PRODUITS LOCATIFS NETS	49 436	55 715	6 279	12,7
Frais de personnel de proximité NR				
Charges externes de gestion locative NR	- 1 247	- 1 595	- 348	27,9
États des lieux nets				
Entretien-réparations	- 253	- 276	- 23	9,3
Autres charges externes de gestion locative	- 994	- 1 319	- 325	32,7
Gros entretien localit	- 740	- 916	- 176	23,8
Surcoût travaux amiante				
Charges brutes locatives	- 1 987	- 2 511	- 524	26,4
MARGE BRUTE LOCATIVE	47 449	53 205	5 755	12,1
Impôts et taxes	- 3 191	- 3 386	- 195	6,1
Annuités d'emprunts	- 27 038	- 33 266	- 6 228	23,0
Intérêts des emprunts bruts	- 7 296	- 14 724	- 7 428	101,8
Intérêts compensateurs		16	16	
Intérêts immobilisés	710	1 143	432	60,9
Amortissement des emprunts locatifs	- 20 452	- 19 700	752	- 3,7
Produit de relacuration entre sociétés 3F et HLM	142	364	222	157,2
Autres produits divers	109	733	624	571,3
Frais de personnels administratifs	- 2 732	- 3 005	- 272	10,0
Coût administratif et de structure	- 2 445	- 2 796	- 352	14,4
Charges externes admin. et de structure	- 1 171	- 1 753	- 583	49,8
Coût relacurés entre sociétés 3F et HLM	- 1 274	- 1 043	231	- 18,1
Autres charges diverses	- 248	- 35	214	- 86,0
Autres charges et produits de gestion locative	62	968	906	1 463,5
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 226	- 325	- 99	43,6
Produits financiers nets	249	231	- 18	- 7,1
Autres charges sur l'autofinancement	- 35 319	- 40 516	- 5 197	14,7
AUTOFINANCEMENT COURANT	12 131	12 689	558	4,6
Éléments exceptionnels de l'autofinancement	- 1 384	546	1 930	- 139,5
IS	- 123	- 266	- 144	116,8
AUTOFINANCEMENT NET	10 624	12 968	2 345	22,1

Note 5.9 - Moyenne sur 3 ans des ratios d'autofinancement net HLM

Le ratio d'autofinancement net HLM constitue un dispositif d'alerte sur la situation financière des organismes HLM. En effet, conformément au décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 et à l'arrêté du 10 décembre 2014, lorsque :

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

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

Le ratio 2023 d'autofinancement net HLM est de 22,3 %. Le ratio moyen des années (2021, 2022 et 2023) s'établit à 22,9 %. Il n'y donc pas lieu de délibérer sur ce point.

Autofinancement sur les 3 derniers exercices

En M€	2021	2022	2023
Autofinancement net HLM	11,4	10,6	13,0
Total des produits financiers (compte 76)	0,1	0,3	0,3
Total des produits d'activité (compte 70)	48,8	53,1	62,6
Charges récupérées (compte 703)	- 3,4	- 3,5	- 4,9
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	45,4	49,9	58,1
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	25,1 %	21,3 %	22,3 %
MOYENNE des ratios des 3 derniers exercices	22,9 %		

Note 5.10 - Résultats financiers des 5 derniers exercices

En K€	2019	2020	2021	2022	2023
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires (production vendue)	42 998	40 934	48 788	53 088	62 649
Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	25 141	23 049	29 924	31 232	41 123
Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	9 897	8 971	10 884	10 772	8 465
Personnel					
Montant de la masse salariale	2 904	3 175	3 577	3 318	3 473
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 228	1 373	1 451	1 406	1 460

3F RÉSIDENCES

Siège social : 28-34 rue des Rentiers – 75013 PARIS
Société anonyme au capital de 78 503 610 euros

Exercice clos le 31 décembre 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels

À l'assemblée générale de la société 3F Résidences,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F Résidences 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 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

• Provision pour dépréciation des créances locataires

La note de l'annexe relative aux 1.3.1 « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires. Dans le cadre de notre

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

• Provision pour gros entretien

La note « Provision pour gros entretien » au point 1.3.2 de l'annexe relative aux « Provisions pour gros entretien » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

• Provision pour indemnité de départ à la retraite

La note « Provision pour indemnités de départ à la retraite » au point 1.3.2 de l'annexe relative aux « Indemnités de départ à la retraite » précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

• Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 10 juin 2024

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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



Hélène Kermorgant
Associée

3F RÉSIDENCES

Siège social : 28-34 rue des Rentiers - 75013 PARIS
Société anonyme au capital de 78 503 610 euros

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées

À l'assemblée générale de la société 3F Résidences,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Avec la société Immobilière 3F, actionnaire de votre société

Personnes intéressées : M. Jean Tournoux, Mme Carole Belladonna et M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Mise en commun de moyens en personnel et équipements

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 19 décembre 2023 a autorisé la signature du renouvellement de la convention de mise à disposition de moyens en personnel et équipements par Immobilière 3F au profit de 3F Résidences qui porte sur l'exercice 2024.

Modalités : En contrepartie, votre société rembourse à la société Immobilière 3F, en fin d'exercice, le coût des services mis à sa disposition conformément aux dispositions prévues dans les conventions de frais généraux et de leurs annexes, sans qu'il puisse résulter pour Immobilière 3F aucune perte ni profit.

Le budget qui a été autorisé pour l'exercice 2024 s'élève à 1 308 315 euros. Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2023.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Résidences : Cette convention doit permettre une rationalisation et une optimisation des coûts ainsi que la mise à disposition de compétences pluridisciplinaires au profit de l'ensemble des sociétés 3F.

2) Acquisition d'un bâtiment (Épône 78)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 24 octobre 2023 a autorisé la signature de la convention pour l'acquisition d'un bâtiment de 7 logements par 3F Résidences à Immobilière 3F dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover auprès du promoteur Pichet au 23/25 avenue du Professeur Émile Sergent à Épône (78).

Modalités : Le budget qui a été autorisé s'élève à 539 105 euros.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2023.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Résidences : Complémentarité des projets d'Immobilière 3F et 3F Résidences dans le cadre du développement d'un programme immobilier à Épône.

3) Convention d'avance en compte courant

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 19 avril 2023 a autorisé la signature de la convention d'avance en compte courant Immobilière 3F / 3F Résidences liée aux financements du PIV espaces de Coworking.

Modalités : Le budget qui a été autorisé s'élève à 7 000 €. Le montant réalisé en 2023 est de 6 246,82 €.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Financer la construction et l'aménagement de places de coworking.

4) Avenant n°6 au mandat de gestion entre 3F Résidences et Immobilière 3F

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 19 avril 2024, a prorogé le mandat de gestion entre 3F Résidences et Immobilière 3F, avec mise à jour de la liste des foyers gérés.

Mise à jour du périmètre des programmes immobiliers concernés par ce périmètre, une seule résidence demeurant à ce jour en mandat de gestion 3F Résidences pour le compte d'Immobilière 3F.

Modalités : Le budget qui a été autorisé s'élève à 10 000 €.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Clarifier le périmètre du mandat de gestion et confier à 3F Résidences la gestion de structures qui ne relèvent pas du cœur de métier d'Immobilier 3F.

Avec la société 3F Centre Val de Loire

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Actualisation de la vente à terme par votre société auprès de la société 3F Centre Val de Loire d'une pension de famille (21 logements)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 15 décembre 2021, a autorisé l'acquisition de deux parcelles situées 7-8-9, rue Ronsard à Saint-Aignan-sur-Cher (41) auprès de la société 3F Centre Val de Loire, en vue d'y réaliser une résidence sociale d'environ 21 logements PLAI, un logement de fonction et un parking extérieur.

Votre conseil d'administration, en date du 14 décembre 2022, a autorisé l'actualisation de la vente à terme de ces parcelles pour un prix de vente de 1 528 920 € hors taxes.

Votre conseil d'administration, en date du 19 décembre 2023, a autorisé l'acquisition en vente à terme auprès de 3F Centre-Val de Loire d'une pension de famille de 21 logements à La Chaussée-Saint-Victor, Jumentier 2 - rue de l'Octroi et avenue du Maréchal Maunoury.

Modalités financières : Le nouveau budget qui a été autorisé s'élève à 2 037 000 €.

Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre l'acquisition des deux parcelles qui permettra de :

- renforcer la présence du Groupe 3F sur le territoire du Val de Cher
- Contrôler avec une offre de logements accrue et diversifiée ;
- répondre aux besoins de logements de jeunes actifs saisonniers, identifiés par les services de l'État, les collectivités locales et Action Logement ;
- éviter la mise en place d'une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) qui représenterait un surcoût d'environ 4 % du montant de l'opération.

Avec la société 3F Occitanie

Personnes intéressées : M. Tournoux, Mme Belladonna et M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Acquisition parcelle de terrain – Aussillon (81)

Nature et Objet : Le conseil d'administration du 23 juin 2023 a autorisé l'acquisition auprès de 3F Occitanie d'une parcelle située rue Emmanuel Mounier à Aussillon (81200) dans le cadre d'une opération de construction d'un EPHAD.

Modalités financières : Le budget accordé est de 6 894 €.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention permettra de :

- renforcer la présence du Groupe 3F sur la communauté d'agglomération de Castres-Mazamet, et particulièrement au sein du quartier de la Falgalerie à Aussillon, avec une autre de logement accrue et diversifiée ;
- répondre aux besoins de logements pour personnes âgées, identifiés par les collectivités locales.

CONVENTIONS DÉJÀ SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R. 225-30 du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Immobilière 3F, actionnaire de votre société

Personnes intéressées : M. Jean Tournoux, Mme Carole Belladonna et M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Mise en commun de moyens en personnel et équipements

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 14 décembre 2022 a autorisé la signature du renouvellement de la convention de mise à disposition de moyens en personnel et équipements par Immobilière 3F au profit de 3F Résidences qui porte sur l'exercice 2023.

Modalités : En contrepartie, votre société rembourse à la société Immobilière 3F, en fin d'exercice, le coût des services mis à sa disposition conformément aux dispositions prévues dans les conventions de frais généraux et de leurs annexes, sans qu'il puisse résulter pour Immobilière 3F aucune perte ni profit.

Le budget qui a été autorisé pour l'exercice 2023 s'élève 1 375 014 euros. Le montant réalisé au titre de cette convention sur l'exercice 2023 est de 1 154 920 €.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Résidences : Cette convention doit permettre une rationalisation et une optimisation des coûts ainsi que la mise à disposition de compétences pluridisciplinaires au profit de l'ensemble des sociétés 3F.

2) Prorogation de la validité des droits de tirage des foyers acquis à la société Immobilière 3F entre 2008 et 2012

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 23 avril 2019, a autorisé la prorogation de cinq ans la date de validité du droit de tirage (garantie de passif au profit de votre société au titre de la Participation pour la Couverture du Renouvellement) des résidences acquises auprès d'Immobilier 3F entre 2008 et 2012 via la signature d'un acte sous-seing privé avec la société Immobilière 3F.

Modalités financières : Le montant budgété s'élève à 60 000 € fin 2023, pour un montant supporté de 62 968 €.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de conforter le financement des investissements futurs qui seront opérés sur les résidences rattachées à la société Immobilière 3F.

3) Mandat de gestion des foyers de la société Immobilière 3F gérés par votre société

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 8 octobre 2012, a autorisé la conclusion d'un mandat de gestion global des foyers de la société Immobilière 3F par votre société.

Ce dernier porte sur un périmètre de 4 256 places d'hébergement (2 063 logements) et 21 résidences dont 11 foyers pour travailleurs migrants à restructurer.

Il est conclu à effet du 1^{er} novembre 2012 pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2017 et renouvelable deux fois pour une durée d'un an, soit une durée maximale allant jusqu'au 31 décembre 2019.

Votre conseil d'administration, en date du 18 décembre 2019, a autorisé la conclusion d'un avenant permettant de mettre à jour la liste des foyers gérés et de proroger le mandat confié pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2022, renouvelable deux (2) fois pour une durée d'un (1) an, soit une durée maximale allant jusqu'au 31 décembre 2024.

La rémunération de votre société s'effectue dans le cadre de la convention annuelle de frais généraux entre les deux structures.

Modalités financières : Le montant supporté sur l'exercice 2023 est de 148 053 €.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le transfert des actifs étant le cœur de métier de 3F Résidences.

4) Délégation de maîtrise d'ouvrage

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, date du 22 juin 2016, a autorisé la conclusion d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage au profit de la société Immobilière 3F pour la réalisation d'une résidence sociale de 68 logements sise rue des Frères Lumières à Fresnes (94). La convention de transfert de maîtrise d'ouvrage a été signée le 9 septembre 2016.

Votre conseil d'administration, en date du 20 décembre 2016, a autorisé le transfert à Immobilière 3F de la maîtrise d'ouvrage relative à la construction d'un centre d'hébergement d'urgence de 37 logements au Raincy (93). Le mandat a été signé le 18 avril 2017.

Votre conseil d'administration en date du 6 mai 2020 a autorisé le transfert de maîtrise d'ouvrage pour la construction de 9 logements familiaux au 146 rue Vaugirard à Paris (75015) confiée par Immobilière 3F à 3F Résidences

Modalités : Les conditions principales de ces transferts de maîtrise d'ouvrage sont les suivantes :

- **Durée :** la convention prendra fin à l'achèvement de la levée des réserves et la garantie de parfait achèvement.
- **Financement de l'opération :** assuré en totalité par votre société.
- **Rémunération :** la convention est conclue à titre gratuit. Toutefois, votre société rembourse à la société Immobilière 3F le coût exact des frais engagés.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le développement de résidences sociales.

5) Mandat de gestion pour la commercialisation et la gestion des parkings sis 41, avenue du Roule à Neuilly-sur-Seine (92)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 26 octobre 2016, a autorisé la conclusion d'un mandat de gestion pour la commercialisation et la gestion des parkings sis 41, avenue du Roule à Neuilly-sur-Seine (92).

Les conditions principales de ce mandat de gestion sont les suivantes :

- **Durée :** date d'effet au 1^{er} janvier 2017 pour une durée initiale d'un (1) an. Elle se prolongera, au-delà de sa durée initiale, par périodes successives d'un (1) an, avant d'avoir été dénoncée, par l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec un préavis minimum de trois (3) mois.
- **Rémunération :** Ce mandat est exécuté à titre gratuit. Toutefois, votre société rembourse à la société Immobilière 3F le coût exact des frais engagés, les remboursements étant exonérés de la TVA.

Le mandat a été signé le 30 mars 2017.

Modalités financières : Cette convention n'a pas eu d'effet au cours de l'exercice 2023.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de transférer la gestion des actifs n'étant le cœur de métier de 3F Résidences.

6) Cession par la société Immobilière 3F à votre société d'une parcelle située au Raincy (93) pour la construction d'un Centre d'Hébergement d'Urgence

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 26 juin 2018 a autorisé la cession par la société Immobilière 3F à votre société d'une parcelle située au Raincy moyennant un prix de 133 800 € hors taxes, majoré de la TVA en vigueur au moment de la vente. Le projet comprend la construction par votre société d'un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU).

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le développement d'une opération de résidence social à Cergy. La signature est reportée.

7) Garantie relative au bail emphytéotique entre votre société et la ville de Marseille

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 26 juin 2018 a autorisé les garanties suivantes consentie par Immobilière 3F pour le compte de votre société au profit de la ville de Marseille dans le cadre du bail emphytéotique entre votre société et la ville de Marseille.

- Une garantie de financement des travaux : le bail emphytéotique prévoit, en effet, la signature d'une garantie d'achèvement par Immobilière 3F stipulant qu'en cas de défaillance financière de votre société, Immobilière 3F sera solidairement tenue avec votre société à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du projet dans la limite du montant plafond de 134 274 €.
- Une garantie de paiement du montant des pénalités de retard d'achèvement des travaux : le bail emphytéotique prévoit, en effet, la signature d'une garantie de paiement des pénalités de retard par Immobilière 3F. Celle-ci sera solidairement tenue avec votre société à payer à la ville de Marseille les sommes correspondant aux pénalités de retard dans la limite d'un montant plafond de 142 200 €.
- Une garantie de paiement du montant des pénalités pour indisponibilité fonctionnelle : le bail emphytéotique prévoit, en effet, la signature d'une garantie de paiement du montant des pénalités pour indisponibilité fonctionnelle des bâtiments par Immobilière 3F. Celle-ci sera solidairement tenue avec votre société à payer la ville de Marseille pendant toute la durée du bail emphytéotique les sommes correspondantes aux pénalités pour indisponibilité fonctionnelle de € 110 par jour dans la limite du montant annuel maximal de 8 % du loyer annuel.

- Une garantie de paiement du montant du décompte GER : le bail emphytéotique prévoit, en effet, la signature d'une garantie de paiement du montant du décompte GER par la maison mère Immobilière 3F. Celle-ci sera solidairement tenue avec votre société à payer à la ville de Marseille les sommes correspondantes au décompte GER dans la limite d'un plafond de 350 000 € HT.

Modalités : ces conventions n'ont pas eu d'effet au cours de l'exercice car le bail emphytéotique n'est pas signé.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le développement d'une opération de résidence sociale à Marseille.

8) Cession à la société Immobilière 3F d'une emprise de terrain de 1 894 m² à extraire de la parcelle cadastrée BV n° 15 située 2-18, rue de l'Égalité à Champigny-sur-Marne (94)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 25 juin 2019, a autorisé la cession par votre société à la société Immobilière 3F d'une emprise de terrain de 1 694 m² à extraire de la parcelle cadastrée BV n° 15 située 2-18, rue de l'Égalité à Champigny-sur-Marne (94) pour un montant de 1 000 000 € hors taxe auquel s'ajoutera la TVA applicable au moment de la vente à savoir 10 %.

Modalités : Une promesse de vente a été signée le 1^{er} octobre 2019. Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice. Une régularisation de l'acte est attendue en 2024.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre à votre société de compléter le financement d'une opération du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants rachetée à la société France Habitation.

9) Cession partielle des droits emphytéotiques par la société Immobilière 3F au profit de votre société pour la construction d'une pension de famille de 25 logements à Paris 15^e rue de Vaugirard (75)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 19 avril 2018 a autorisé la conclusion d'une convention entre la société Immobilière 3F et votre société quant à la cession partielle des droits emphytéotiques du pavillon dit « Blumenthal », sise 146, rue de Vaugirard, Paris (75) pour un montant de 560 000 €.

Le projet partagé par les parties consiste en la réhabilitation des lieux afin d'y réaliser un programme mixte comprenant une pension de famille ainsi qu'une dizaine de logements locatifs sociaux familiaux.

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucun impact financier au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre le développement d'une opération de résidence social à dans le 15^e arrondissement de Paris.

10) Acquisition Paris 19^e – Rue d'Aubervilliers

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 17 décembre 2020 a autorisé la modification à l'état descriptif de division en volumes - Vente de volumes - suppression et création de servitudes entre Immobilière 3F et 3F Résidences relatif à l'acte de vente du 31 mars 2019 par la société Immobilière 3F au profit de 3F Résidences d'un ensemble immobilier (Foyer Jumeau – Adoma) situé à Paris 19^e, 80 rue d'Aubervilliers.

Certains des espaces situés devant le foyer et au sous-sol de l'immeuble ont été oubliés et sont restés propriété d'Immobilière 3F. La régularisation

à l'euro symbolique des volumes correspondants aux lots omis dans l'acte initial doit faire l'objet d'un nouvel acte entre Immobilière 3F et 3F Résidences.

Modalités financières : Cette convention n'a pas eu d'incidence financière sur l'exercice 2023.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre la régularisation est nécessaire au bon fonctionnement de la future résidence. Elle devrait être signée en 2024.

11) Contrat de sous location de bureaux

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 15 décembre 2021 a autorisé la conclusion d'une convention de sous location de 308 m² de bureaux entre votre société et Immobilière 3F.

Le contrat de sous-location consenti par 3F Résidences à Immobilière 3F, d'une durée de 9 ans avec possibilité de congé triennal portera sur une surface de bureaux de 308 m² auquel s'ajouteront 49,8 m² de prorata du palier d'accueil privatif et des parties communes, soit une surface locative totale de 357,8 m², ainsi que 5 parkings en sous-sol.

Signature du bail de sous location et mise en location le 23 mars 2022.

Modalités : Ce contrat de sous-location donne lieu à une facturation de loyers et de charges locatives à prix coûtant, à l'euro-l'euro, au prorata des surfaces et du nombre de parkings sous-loués. Le budget qui a été autorisé pour l'exercice 2024 s'élève 356 221 euros. Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2023.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Résidences : Cette convention doit permettre à 3F Résidences de se rapprocher du siège d'Immobilière 3F et à Immobilière 3F de disposer d'un espace de formation plus proche de son siège.

12) Cession d'un terrain situé à Thiais

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 15 décembre 2021 a autorisé la vente par votre société d'un terrain situé 301 avenue de Fontainebleau à Thiais (94) au profit d'Immobilière 3F.

La cession serait réalisée pour un montant prévisionnel après démolition de 1 403 600 euros.

Modalités financières : La cession a été réalisée en 2023 pour 1 410 800 €.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention a pour motif la création d'un projet de logement social pour 3F.

13) Protocole d'acquisition à Immobilière 3F de la part foncière pour la réalisation d'une résidence mobilité

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 19 octobre 2022 a autorisé la signature du protocole définissant les conditions du rachat par 3F Résidences à Immobilière 3F de la part foncière pour un montant de 7,5 M€ HT permettant la réalisation de cette Résidence Mobilité dont la maîtrise d'ouvrage déléguée sera confiée à Immobilière 3F et la gestion ultérieure à Montempô.

Modalités : En contrepartie, votre société remboursera à la société Immobilière 3F le montant de la quote-part de foncier une surface de plancher résidentiel de 2 761 m² SP.

Le budget qui a été autorisé s'élève 7 500 000 euros. Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice 2023.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Résidences : Cette convention doit permettre à 3F Résidences de développer un programme immobilier à Charenton-le-Pont.

14) Avenant n°2 au bail emphytéotique conclu en 2018 sur un terrain situé à Aulnay-sous-Bois

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 27 décembre 2013 a conclu un bail emphytéotique ayant pour objet la parcelle DL 119 sur la commune d'Aulnay.

Votre conseil d'administration en date du 16 mai 2018 a autorisé la conclusion d'un avenant permettant de détacher et diviser la parcelle DL 119 conduisant à la création de la parcelle DL 375. Cette opération foncière a permis à la Société du Grand Paris d'acquérir auprès d'Immobilier 3F un volume de 482 m² en tréfonds pour la réalisation de divers ouvrages liés au réseau de transport public du Grand Paris.

Votre conseil d'administration en date du 17 décembre 2020 propose de modifier ces conventions par voie d'avenant afin de redéfinir les volumes immobilier et les références cadastrales concernées par le bail emphytéotique.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention est une obligation due au tracé de la ligne 16.

15) Cession à la société Immobilière 3F d'un ensemble de parcelles situées à Plaisir (78)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 23 avril 2019, a autorisé la cession par votre société à la société Immobilière 3F d'un ensemble de parcelles situées rue de la Haise à Plaisir (78) dans le cadre du projet de transformation d'un foyer de travailleurs migrants en une résidence sociale.

Le montant de la cession serait réalisé à l'euro symbolique. La signature devrait avoir lieu en 2024.

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de rectifier les limites des propriétés de la société Immobilière 3F et votre société de manière à assurer une gestion rationnelle des espaces extérieurs.

Avec la société 3F Sud

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Acquisition de deux résidences

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 15 décembre 2021 a autorisé l'acquisition par 3F Résidences auprès de 3F Sud d'un EPHAD et d'une résidence représentant un total de 190 places :

- EPHAD La Pinède, 91 logements situés à Sanary-sur-Mer et gérés par Korian,
- Résidence pour étudiants Valabre, 99 logements, 1 logement gardien et des locaux d'activité situés à Gardanne, géré jusqu'à ce jour en direct par 3F Sud.

Il est à noter que les terrains de ces deux résidences font l'objet de baux, dont les dates d'échéances sont respectivement en 2073 pour le bail à construction avec la commune de Sanary-sur-Mer et en 2059 pour le bail emphytéotique avec la commune de Gardanne.

Modalités financières : Le prix de vente serait égal à la valeur nette comptable déduction faite des subventions nettes en date du 31 décembre 2021 pour le transfert de l'EPHAD de Sanary-sur-Mer et du 30 juin 2022 pour la résidence pour étudiants. Les capitaux restants dû à la date de l'achat seraient transférés à 3F Résidences à la date d'effet rétroactif.

Il est à noter que ces 2 résidences ne font pas l'objet de collecte par 3F Sud d'une Participation pour Couverture du Renouvellement des Composants (PCRC).

L'acquisition est intervenue en 2022 sur la base des éléments comptables convenus ; la soulte réglée par 3F Résidences est de 1 819 175 euros.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention confortera son implantation en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Avec la société 3F Seine-et-Marne

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Délégation de maîtrise d'ouvrage de votre société à 3F Seine-et-Marne pour la construction d'un foyer pour jeunes travailleurs de 84 logements à Trilport

Nature et Objet : Votre conseil d'administration du 15 décembre 2021 a autorisé la conclusion d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage au profit de la société 3F Seine-et-Marne pour la réalisation d'un foyer pour jeunes travailleurs de 84 logements à Trilport (77).

Modalités : Les conditions principales de ces transferts de maîtrise d'ouvrage sont les suivantes :

- Durée : jusqu'à la délivrance du quitus de 3F Résidences (Maître d'ouvrage) à 3F Seine-et-Marne (Mandataire).
- Financement de l'opération : il serait supporté en totalité par 3F Résidences, le prix de revient prévisionnel étant estimé à 5 951 461 euros TTC.
- Rémunération : la convention serait conclue à titre gratuit. Toutefois, le Maître d'ouvrage remboursera au Mandataire le coût exact des frais engagés. Les remboursements à la charge du Maître d'ouvrage ne seront jamais forfaitaires.

Cette convention n'a pas eu d'effet au cours de l'exercice 2023.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de garantir une meilleure coordination avec les partenaires et prestataires locaux ainsi qu'un suivi de chantier régulier et sans surcoût.

Avec la société 3F Centre Val de Loire

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Acquisition en VEFA par votre société auprès de la société 3F Centre Val de Loire d'une pension de famille (21 logements)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 15 décembre 2021, a autorisé l'acquisition de deux parcelles situées 7-8-9, rue Ronsard à Saint-Aignan-sur-Cher (41) auprès de la société 3F Centre Val de Loire, en vue d'y réaliser une résidence sociale d'environ 21 logements PLAI, un logement de fonction et un parking extérieur.

Le prix de vente serait de 1 528 920 € hors taxes.

Modalités financières : Cette convention n'a eu aucun impact au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre l'acquisition des deux parcelles qui permettra de :

- renforcer la présence du Groupe 3F sur le territoire du Val de Cher Controis avec une offre de logements accrue et diversifiée ;
- répondre aux besoins de logements de jeunes actifs saisonniers, identifiés par les services de l'État, les collectivités locales et Action Logement.

2) Délégation de maîtrise d'ouvrage

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 17 octobre 2019, a autorisé le transfert conventionnel à la société 3F Centre Val de Loire de la maîtrise d'ouvrage en vue de la construction d'une résidence sociale de 81 logements PLAI, un logement de fonction et un parking extérieur, située 7-8-9, rue Ronsard à Saint-Aignan-sur-Cher (41).

Les conditions principales de ce transfert de maîtrise d'ouvrage seraient les suivantes :

- Durée : jusqu'à la délivrance du quitus de votre société (Maître d'ouvrage) à la société 3F Centre Val de Loire (Mandataire).
- Financement de l'opération : il serait supporté en totalité par votre société, le prix de revient prévisionnel étant estimé à 4 550 994 € toutes taxes comprises (TVA à 5,5 %).
- Rémunération : la convention serait conclue à titre gratuit. Toutefois, votre société rembourserait à la société 3F Centre Val de Loire le coût des frais de conduite de l'opération engagés, estimé à ce jour selon le calcul de la société 3F Centre Val de Loire à 104 250 € hors taxes.

Modalités financières : Cette convention a donné lieu à une facturation de 66 250 € en 2023.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre la délégation de la maîtrise d'ouvrage à la société 3F Centre Val de Loire garantira une meilleure coordination avec les partenaires et prestataires locaux et un suivi du chantier régulier et sans surcoût.

Avec la société 3F Occitanie

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Convention de maîtrise d'ouvrage de 3F Résidences à 3F Occitanie pour la construction d'une résidence autonomie de 40 PLS à Aussillon

Nature et Objet : Votre conseil d'administration du 15 décembre 2021 a autorisé la conclusion d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage au profit de la société 3F Occitanie pour la construction d'une résidence autonomie de 40 logements à Aussillon (81).

Modalités : Les conditions principales de ces transferts de maîtrise d'ouvrage sont les suivantes :

- Durée : jusqu'à la délivrance du quitus de 3F Résidences (Maître d'ouvrage) à 3F Occitanie (Mandataire).
- Financement de l'opération : il serait supporté en totalité par 3F Résidences, le prix de revient prévisionnel étant estimé à 4 269 904 euros TTC (taux 5,5 %).
- Rémunération : la convention serait conclue à titre gratuit. Toutefois, le Maître d'ouvrage remboursera au Mandataire le coût exact des frais engagés. Les remboursements à la charge du Maître d'ouvrage ne seront jamais forfaitaires.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de garantir une meilleure coordination avec les partenaires et prestataires locaux ainsi qu'un suivi de chantier régulier et sans surcoût.

Avec la société Action Logement Groupe et Action Logement Immobilier

Personnes intéressées : Jean-Marc Natali et Jean-Jacques Perot

1) Avenant à la convention de transmission de données ressources humaines conclue en 2018

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 16 octobre 2021 a autorisé la conclusion d'un second avenant à la convention de flux de données signée avec la société Action Logement Immobilier en 2018. Cet avenant a pour objet d'encadrer opérationnellement et de sécuriser juridiquement les conditions dans lesquelles les filiales / ALI entendent mettre à disposition de l'autre partie un certain nombre de données à caractère personnel présentes dans les systèmes d'informations.

Modalités financières : Cette convention n'a aucun impact financier.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de développer une stratégie des Ressources Humaines commune et cohérente qui comprend notamment le suivi et le pilotage des filiales d'Action Logement Immobilier notamment au travers de la réalisation d'états statistiques pour répondre en particulier à la définition de lignes stratégiques globales ainsi que la gestion des carrières et de la mobilité.

2) Adhésion au groupement économique Astrimmo

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 22 octobre 2018, a autorisé l'adhésion de votre société au G.I.E. Astrimmo.

Le groupement d'intérêt économique Astrimmo a développé un outil au développement ALIOP. Cet outil met à disposition des équipes de développement et de maîtrise d'ouvrage des fonctionnalités de gestion des opportunités foncières, de comités d'engagement dématérialisés, et de suivi d'opérations dans leurs différentes étapes de conception et de réalisation. Cet outil, qui a vocation à être partagé au sein des filiales d'Action Logement Immobilier, permet aussi d'identifier les sociétés positionnées sur un foncier et d'éviter ainsi des concurrences inopportunes.

Le module foncier a été testé par les équipes de développement de votre société qui se sont déclarées intéressées à l'utilisation de cet outil.

Modalités financières : Cette convention n'a pas eu d'impact financier au cours de l'exercice.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre de bénéficier d'un outil développement groupe.

Avec la société Immobilière Rhône-Alpes

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilier 3F

1) Mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'une résidence sociale de 14 logements à Lyon (69)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 20 octobre 2017, a autorisé la signature d'un mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage de votre société au profit de la société Immobilière Rhône-Alpes pour une réalisation d'une résidence sociale de 14 logements à Lyon (69) situé au 32, rue Saint- Michel dans le 7^e arrondissement.

Les conditions principales de ce mandat sont les suivantes :

- **Durée** : le mandat prendrait fin à la délivrance par votre société d'un quitus à la société Immobilière Rhône-Alpes après la réception des ouvrages, la levée des réserves et la période de garantie de parfait achèvement,
- **Financement** de l'opération : il serait assuré en totalité par votre société qui assurerait le paiement direct des locataires d'ouvrage,
- **Rémunération** : le mandat est conclu à titre gratuit. Toutefois, votre société rembourse à la société Immobilière Rhône-Alpes le coût exact des frais engagés.

Le mandat a été signé le 1^{er} décembre 2017. L'ordre de service a été lancé le 24 mai 2022.

Modalités financières : Aucune incidence au titre de l'exercice 2023.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre la délégation de la maîtrise d'ouvrage à une autre entité afin de piloter l'opération à distance.

2) Mise à disposition au profit de votre société des locaux situés dans la résidence « le Bourrelier » à Saint-Fons (69)

Nature et Objet : Votre conseil d'administration, en date du 14 octobre 2015, a autorisé la conclusion d'une convention de mise à disposition par la société Immobilière Rhône-Alpes, des locaux situés dans la résidence « le Bourrelier » à Saint-Fons (69) au profit de votre société. Ces locaux sont mis à disposition à titre gratuit jusqu'au 30 juin 2028, date de fin de la convention de location du foyer entre votre société et le CCAS.

Modalités financières : Aucune incidence financière au titre de l'exercice 2023.

Motifs justifiant l'intérêt de la convention : Cette convention doit permettre la mise à disposition des locaux à titre gratuit.

Avec la société Clairsienne

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Convention de mise à disposition de bureau et de services annexes

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 14 décembre 2022 a autorisé la signature de la convention de mise à disposition de bureau et de services annexes pour des salariés de 3F Résidences.

Modalités : Le budget qui a été autorisé s'élève 2 880 euros par an, soit 240 € de loyer mensuel. Le montant supporté en 2023 s'élève à 240 €.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Résidences : Cette convention doit permettre à 3F Résidences de continuer son développement sur le territoire de la région Nouvelle Aquitaine.

Avec la société Immobilière Atlantic Aménagement

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Actualisation de l'acquisition auprès d'Immobilière Atlantic Aménagement du Foyer Kennedy à Poitiers (86) en vue de sa démolition et restitution de la PCRC

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 17 décembre 2020 a autorisé la signature d'un protocole de cession foncière relatif à la construction d'un foyer de jeunes travailleurs situé 1 avenue Kennedy à Poitiers. Les principes de cette opération font l'objet d'un protocole de cession d'actifs immobiliers tripartite Ville / IAA / 3FR (document joint) dont la signature est soumise au Conseil municipal de la ville de Poitiers. Le conseil d'administration en date du 14 décembre 2022 a autorisé la signature l'acquisition auprès d'Immobilière Atlantic Aménagement du Foyer Kennedy à Poitiers (86).

S'agissant des relations entre IAA et 3F Résidences, les conditions principales du protocole de cession d'actifs immobiliers sont les suivantes :

- **Prix d'acquisition** : Cession par IAA à 3FR du foyer actuel à la valeur nette comptable à la date du transfert, avec transfert à 3F Résidences de la PCRC non consommée à cette date.
- **Financement** de la démolition : Assuré en totalité par 3F Résidences.
- **Date** du transfert de propriété : Une fois la construction de la nouvelle résidence achevée et le déménagement des résidents effectif (date prévisionnelle : 1^{er} semestre 2023).

L'acte d'acquisition a été signé le 22 juin 2023.

Le montant supporté en 2023 s'élève à 21 784,96 €.

Avec la société 3F Notre Logis

Personne intéressée : M. Sohet, représentant d'Immobilière 3F

1) Convention de mise à disposition d'un local de bureau pour un collaborateur

Nature et Objet : Votre conseil d'administration en date du 19 octobre 2022 a autorisé la signature de la convention de mise à disposition de bureau et de services annexes à un collaborateur de 3F Résidences.

Modalités : Le budget qui a été autorisé s'élève 1 200 euros par an, soit 100 € de loyer mensuel.

Aucune incidence financière au titre de l'exercice 2023.

Motifs justifiant l'intérêt pour 3F Résidences : Cette convention doit permettre à 3F Résidences de continuer son développement sur le territoire de la région Hauts-de-France.

Fait à Paris, le 13 juin 2024

Le Commissaire aux comptes

RSM Paris

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



Hélène Kermorgant
Associée

Didier JEANNEAU

Directeur général

3F

RAPPORT ANNUEL 2023

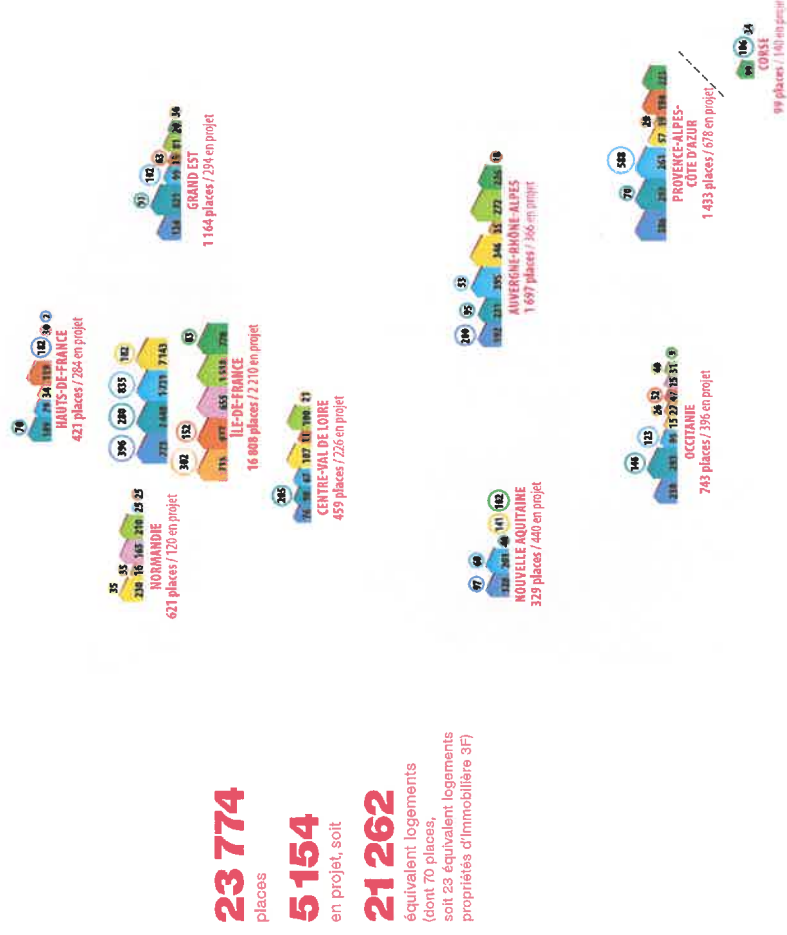
3F Résidences 
Groupe ActionLogement

CONSEIL D'ADMINISTRATION

AU 30 AVRIL 2024

PATRIMOINE

AU 1^{er} JANVIER 2024



○ Projets en cours

- Résidences mobilité
- Résidences universitaires
- Résidences pour jeunes actifs

- Résidences sociales
- Pensions de famille
- Hébergement d'urgence

- Foyers pour travailleurs migrants
- Résidences autonomie
- Autres établissements, dont médico-social

Nombre de places par région :
de 1 à 49 de 50 à 99 de 100 à 249 plus de 250

Champigny-sur-Marne (94)

3F Résidences poursuit ses projets de démolition-reconstruction de logements de travailleurs migrants. À Champigny-sur-Marne, sur le site d'un ancien foyer pour travailleurs migrants, la construction d'une résidence sociale vient reconstituer l'offre de logements de ce type, avec 225 logements en PLAI, une partie du foncier libéré étant allouée à la construction de 34 logements familiaux en PLS, réalisés par Immobilière 3F.



255
logements

Gestionnaire : Adéf
Maître d'ouvrage : 3F Résidences
Architecte : Atelier Téqu



Monteux (84)

À Monteux, l'écoquartier Beaulieu vise à dynamiser l'économie et l'emploi du territoire autour des flux créés par deux parcs d'attractions et par les activités nautiques du lac de Monteux, qui s'accompagnent de l'installation d'hôtels, de commerces et de services. Pour répondre aux besoins de logements, 3F Résidences a acquis en Vefra auprès du promoteur Ametis une résidence sociale pour jeunes actifs implantée à proximité du centre-ville. Intégrée dans un programme d'environ 286 logements, dont 90 en accession à prix maîtrisé et 100 locatifs sociaux familiaux portés par 3F Sud, elle est confiée en gestion à API Provence.



61
logements

Gestionnaire : API Provence
Promoteur : Ametis



108
logements

Gestionnaire :
Montempo
Promoteur :
Linkcity



INVENTONS LA MÉTROPÔLE DU GRAND PARIS 1

Noisy-le-Sec (93)

Dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris 1 », le promoteur Linkcity a été désigné lauréat pour le site du pont de Bondy Triangle ouest, au cœur de la ZAC de la plaine de l'Ourcq. À proximité des transports en commun et des accès aux autoroutes A3 et A83, le site accueille un programme mixte comprenant un bowling, un restaurant, une maison d'assistantes maternelles, une résidence pour étudiants et une résidence mobilité de 108 logements. 3F Résidences s'est portée acquéreur en Vefra de cette résidence auprès de Linkcity et en a confié la gestion à Montempo, qui gère déjà dix de ses résidences mobilité. Principalement dédiés au logement temporaire des salariés en mobilité, ces établissements peuvent aussi accueillir des publics pour lesquels un relogement est prioritaire sans pour autant que leur situation nécessite d'accompagnement social par le gestionnaire.

UN AVENIR POUR TOUS



LE LOGEMENT, TREMPLIN POUR DEMAIN

Un avenir pour tous, excellente illustration des parcours de nos résidents : très souvent, nos habitats sont temporaires, ce sont des tremplins, des passerelles entre deux situations. Passage de l'adolescence à la vie d'adulte, de la chambre dans l'appartement familial à un logement autonome, mobilité géographique dans le cadre de sa vie professionnelle, arrivée sur un nouveau territoire, reconstruction après un accident de la vie, les hébergements et logements de 3F Résidences sont les promesses d'un nouvel avenir, de nouvelles étapes dans une vie encore à écrire.

13

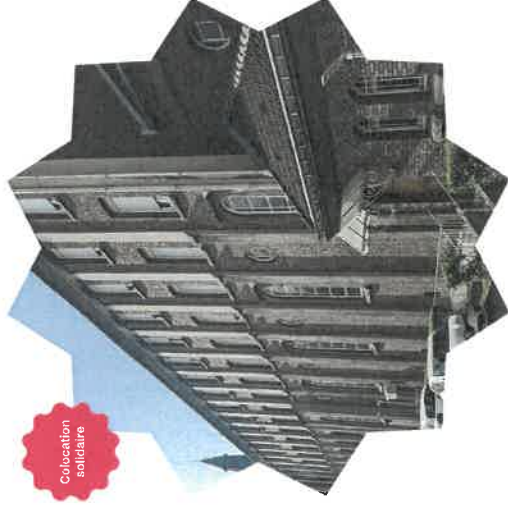
Paris (75014)

Pour transformer en centre d'hébergement et de stabilisation un bâtiment situé au sein du site de l'hôpital de Notre-Dame de Bon Secours, à Paris, rue des Plantes, 3F Résidences a signé un bail emphytéotique avec la congrégation de la province de France des Religieuses de l'Assomption. Le projet de 3F Résidences a permis de créer un centre d'hébergement et de stabilisation de 35 logements pour une capacité d'accueil de 50 personnes en situation de précarité et 46 bénévoles. Ce centre offre des places en « colocation solidaire » pour accueillir des personnes précaires accompagnées au quotidien par des bénévoles de l'association APA, gestionnaire du lieu.



35
logements

Gestionnaire : L'Association pour l'Amitié
Maître d'ouvrage : 3F Résidences
Architecte : Atelier l'équi



Colocation
solidaire

Thiais (94)

Engagé dans l'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine, 3F Résidences a mené une opération ambitieuse dans un ensemble de bâtiments situé à Thiais. Géré par la Fondation Armée du Salut, cet établissement compte une résidence sociale pour l'accueil de femmes seules et une pension de famille.



46
logements

Gestionnaire : Fondation Armée du Salut
Maître d'ouvrage : 3F Résidences
Architecte : A2R Concept



Réhabilitation

Conception éditoriale :

Direction de la marque et de la communication

Conception graphique : Agence Bastille

Création graphique : Arnaud Berroy

Rédaction : Françoise Moinet

Crédits photo :

Photo de couverture : Bordeaux - résidence pour jeunes travailleurs réalisée pour les Compagnons du Devoir ©11h45 ;

Bruno Levy ; Gabriel Gorgi ; Studio Erick Saillet ; Atelier Téqui ;

Alexis Toureau ; David Coppieters ; Annabelle Avril.

28-34 rue du Château des Rentiers
75013 PARIS

www.groupe3f.fr/3f-residences



3F Résidences

Siège social : 28-34 rue des Rentiers – 75013 PARIS
Société anonyme au capital de 78 503 610 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

**RSM Paris**

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

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

www.rsmfrance.fr**3F Résidences**

Siège social : 28-34 rue des Rentiers – 75013 PARIS

Société anonyme au capital de 78 503 610 euros

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée Générale de la société 3F Résidences,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F Résidences relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

Provision pour dépréciation des créances locataires

La note de l'annexe relative aux 1.3.1 « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour gros entretien

La note "Provision pour gros entretien" au point 1.3.2 de l'annexe relative aux « Provisions pour gros entretien » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour Indemnité de départ à la retraite

La note "Provision pour indemnités de départ à la retraite " au point 1.3.2 de l'annexe relative aux « Indemnités de départ à la retraite » précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 10 juin 2024

Le commissaire aux comptes

RSM Parls

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

Hélène KERMORGANT

Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1

	N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			TOTAUX PARTIELS 6	Exercice 2022
			BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5		NET 7
ACTIF IMMOBILISE		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				13 110 959,47	8 545 147,59
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	14 131 958,02	1 020 998,55	13 110 959,47		8 545 147,59
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 101 150 741,38	1 002 560 482,36
	2111	Terrains nus	762 183,96	0,00	762 183,96		762 183,96
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	162 210 001,54	0,00	162 210 001,54		153 116 843,40
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	25 545 620,94	99 949 077,80	(74 403 456,86)		(65 011 451,81)
	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	27 208 914,63	20 499 399,42	6 709 515,21		9 573 557,59
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	256 012,52	66 811,65	189 200,87		259 204,91
	21418-21318	Autres ensembles immobiliers	1 091 155 479,83	85 630 702,56	1 005 524 777,27		903 652 527,17
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 312 024,48	1 153 505,09	158 519,39		207 617,14
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				54 967 319,28	111 653 884,98
	2312	Terrains	20 951 123,55	0,00	20 951 123,55		54 812 385,31
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	34 133 987,12	117 791,39	34 016 195,73		56 841 499,67
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				859 432,11	986 775,07
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	10,00	0,00	10,00		10,00
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	859 422,11	0,00	859 422,11		986 765,07
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE (I)	1 378 526 738,70	208 438 286,46	1 170 088 452,24	1 170 088 452,24	1 123 746 290,00
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				249 060,86	0,00
	31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	249 060,86	0,00	249 060,86		0,00
		Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	2 605 706,32	0,00	2 605 706,32	2 605 706,32	5 287 065,68
		CREANCES D'EXPLOITATION				100 389 702,36	95 374 504,06
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 698 670,23	84 035,03	7 782 705,26		5 833 472,94
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	176 297,92	176 012,66	285,26		10 440,99
	418	Produits non encore facturés	2 284 975,39	0,00	2 284 975,39		1 545 371,67
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	4 681 068,06	0,00	4 681 068,06		6 886 470,68
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	85 640 668,39	0,00	85 640 668,39		81 098 747,78
		CREANCES DIVERSES (3)				2 468 893,25	473 255,50
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 722 399,69	0,00	1 722 399,69		179 348,95
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	810 628,56	64 135,00	746 493,56		287 155,80
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		6 750,75
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				12 956 548,63	6 885 903,28
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	10 895 159,42		10 895 159,42		0,00
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 061 389,21		2 061 389,21		6 885 903,28
	53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGULES	486	Charges constatées d'avance	59 002,70		59 002,70	59 002,70	250 322,70
		ACTIF CIRCULANT (II)	118 885 026,75	324 182,69	118 728 914,12	118 728 914,12	108 271 051,22
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	15 771,79		15 771,79	15 771,79	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 497 427 537,24	208 762 469,15	1 288 665 068,09	1 288 833 138,15	1 232 017 341,22
(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 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		160 398 695,13	151 206 696,13
	Capital :		78 706 933,33	78 706 933,33
	101-104-105 Capital (actions simples)	78 503 610,00		78 503 610,00
	10133-1014 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	10134 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	203 323,33		203 323,33
	104 Ecarts de réévaluation	0,00		0,00
	105 Dotation :			
	102-103 (OPH) Dotations	0,00		0,00
	102 Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	103 Réserves :			
	106 Réserve légale	7 123 678,00		6 585 087,00
	1061 (sociétés) Réserves statutaires ou contractuelles	74 500 000,00		65 900 000,00
	1063 (sociétés) Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	1067 (OPH) dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10671 Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10683 (SEM) Réserves sur cessions immobilières	68 283,80		14 675,80
	10685 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	53 608,00		0,00
	106851 Réserves diverses	0,00		0,00
	10688 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	106881 Report à nouveau (a)	60 895,86	60 895,86	74 883,92
	11 (SEM) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	12 (SEM) dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	Résultat de l'exercice (a)	8 464 589,26	8 464 589,26	10 771 834,22
	12 dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	12 (SEM) dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 566 397,82		10 339 084,62
		Montant brutInsc.au résultat		
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	349 737 259,1654 251 000,41	295 486 258,75	295 486 258,75278 341 077,77
	14 PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145 Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés) Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671 Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	464 410 639,00	464 410 639,00	440 394 492,04
PROVISIONS	PROVISIONS		5 667 217,38	5 771 838,59
	15 Provisions pour risques	0,00		0,00
	151 Provisions pour gros entretien	658 600,00		726 000,00
	153-158 Autres provisions pour charges	5 008 617,38		5 045 838,59
	PROVISIONS (II)	5 667 217,38	5 667 217,38	5 771 838,59
DETTES	DETTES FINANCIERES (1)		786 614 400,79	766 085 832,31
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	284 174 939,50		275 084 145,33
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		482 241 014,29	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	426 746 890,07		420 488 681,47
	1642 C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	96 707,18		179 182,66
	1648 Autres établissements de crédit	55 397 417,04		56 916 353,45
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		513 573,33	
	1651 Dépôts de garantie des locataires	513 573,33		468 626,65
	1654 Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		19 684 873,67	
	166-1673-1674-1677-1678 Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	994 672,26		641 855,79
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676 Avances d'organismes HLM	0,00		500 000,00
	168 sauf intérêts courus Autres emprunts et dettes assimilées	3 930 208,38		2 722 230,52
	17 sauf intérêts courus-18 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519 Concours bancaires courants	6 335 647,87		4 974 898,35
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181 Intérêts courus	8 408 573,35		4 109 858,07
	16883 Intérêts compensateurs	15 771,81		0,02
	229 Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292 Autres droits	0,00		0,00
	419 Clients créditeurs		2 202 773,39	2 714 630,94
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	2 182 773,39		2 694 630,94
	Autres 419 Autres	20 000,00		20 000,00
	DETTES D'EXPLOITATION		12 173 861,69	9 082 286,41
	401-4031-4081-4088 partiel Fournisseurs	686 477,55		598 546,76
	402-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
	42-43-44-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	11 487 384,14		8 483 739,65
	DETTES DIVERSES		16 881 904,57	6 649 668,82
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel Fournisseurs d'immobilisations	15 646 385,31		5 510 414,97
	269-279 versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
	4563 (sociétés) Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	890 000,00		0,00
	454 Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458 Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	12 070,74		0,00
	4615 Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478 Autres	333 448,52		1 139 253,85
REGUL	Produits constatés d'avance		714 271,27	1 318 592,11
	4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	714 271,27		1 318 592,11
	4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	818 587 211,71	818 587 211,71	785 851 010,59
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	1 288 665 068,09	1 288 665 068,09	1 232 017 341,22
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.				
(1) Dont à moins d'un an.				
(1) Dont à moins d'un an.				

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023				Exercice 2022	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			52 988 396,37	0,00	46 736 279,75	0,00
	CONSOmmATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			9 850 419,20	0,00	6 628 469,11	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		0,00	0,00		0,00	
601	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		1 351 364,00	1 351 364,00		0,00	
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	
605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	790 549,52	92 892,71	883 442,23		608 782,54	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 071 187,22	193 377,25	2 264 564,47		1 307 881,34	
613	Locations		865 912,73	865 912,73		446 014,22	
614	Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00		0,00	
6151 (OHLm) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	35 505,01	281 170,05	316 675,06		279 152,78	
6152 (OHLm) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	915 532,08	915 532,08		739 706,14	
6156	Maintenance	0,00	290,62	290,62		3 098,63	
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	0,00	0,00		0,00	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	403 501,92	403 501,92		342 737,80	
616	Primes d'assurances		392 984,94	392 984,94		504 799,72	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	13 576,74	13 576,74		5 877,75	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		696 954,23	696 954,23		518 711,56	
623	Publicité, publications, relations publiques		58 231,02	58 231,02		80 679,70	
625	Déplacements, missions et réceptions		124 421,49	124 421,49		136 049,36	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		301 826,00	301 826,00		204 584,00	
6285	Redevances		1 048 789,08	1 048 789,08		1 274 408,53	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	212 352,59	212 352,59		175 685,04	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			5 872 637,10	0,00	5 499 592,17	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	468 811,14	468 811,14		568 367,06	
63512	Taxes foncières	18 784,83	3 155 217,02	3 174 001,85		2 827 433,31	
Autres 635-637	Autres	1 969 067,64	260 756,47	2 229 824,11		2 103 791,80	
64	Charges de personnel			4 933 177,15	0,00	4 724 530,23	0,00
641-6481	Salaires et traitements	0,00	3 472 841,07	3 472 841,07		3 318 408,07	
645-647-6485	Charges sociales	0,00	1 460 336,08	1 460 336,08		1 406 122,16	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			32 286 594,83	0,00	29 840 962,86	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		30 917 424,57	30 917 424,57		27 606 758,18	
Autres 6811	Autres immobilisations		163 452,82	163 452,82		122 906,31	
6812	Charges d'exploitation à répartir		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		217 333,77	217 333,77		77 488,17	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		24 000,00	24 000,00		726 000,00	
Autres 6815	Autres provisions		964 383,67	964 383,67		1 307 810,20	
65 (sauf 655)	Autres charges			45 568,09	0,00	42 725,38	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00		0,00	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	45 568,09	45 568,09		42 725,38	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			14 734 869,52	0,00	7 304 148,76	0,00
666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
667	Charges d'intérêts (2) :						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		14 701 895,40	14 701 895,40		7 240 362,93	
661123	Intérêts compensateurs		15 771,79	15 771,79		0,00	
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		15 527,91	15 527,91		57 268,26	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		1 674,42	1 674,42		6 517,57	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			3 176 455,60	0,00	3 832 456,22	0,00
671	Sur opérations de gestion		360 814,81	360 814,81		1 924 957,57	
674	Sur opérations en capital :			1 307 631,35	0,00	1 753 498,65	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		5 858,79	5 858,79		214 633,87	
678	Autres		1 301 772,56	1 301 772,56		1 538 864,78	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			1 508 009,44	0,00	154 000,00	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		1 238 009,44	1 238 009,44		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		270 000,00	270 000,00		154 000,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		266 496,97	266 496,97		122 947,72	
84	TOTAL DES CHARGES	4 885 094,22	66 281 124,24	71 166 218,46	0,00	57 995 832,45	0,00
85	SOLDE CREDITEUR - BENEFICE			8 464 589,26	0,00	10 771 834,22	0,00
86	dont relevant du SIEG			7 566 397,82		10 339 084,62	
87	dont ne relevant pas du SIEG			898 191,44		432 749,60	
88	TOTAL GENERAL			79 630 807,72	0,00	68 767 666,67	0,00
89	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
90	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
1	2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		68 970 171,80	0,00	58 177 062,70	0,00
2						
3	Produits des activités		62 649 321,01	0,00	53 087 776,40	0,00
4	70 (net de 709)					
5	7011	0,00			0,00	
6	7012-7013	0,00			0,00	
7	7014	0,00			0,00	
8	7017-7018	1 410 800,00			0,00	
9	703	4 850 810,82			3 459 971,21	
10	702 / 704					
11	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	0,00			0,00	
12	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	110 807,99			111 392,38	
13	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	0,00			0,00	
14	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	54 738 180,25			48 690 304,69	
15	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	0,00			0,00	
16	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	792 321,03			612 594,45	
17	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
21	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
22	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
23	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
24	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	Gestion des prêts	0,00			0,00	
26	Autres prestations de services	274 481,61			0,00	
27	Produits des activités annexes :	0,00				
28	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	364 027,75			141 539,61	
29	Autres	107 891,56			71 974,06	
30	Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00	0,00	0,00
31	Immeubles en cours	0,00			0,00	
32	Immeubles achevés	0,00			0,00	
33	Production immobilisée		3 487 561,04	0,00	3 213 318,08	0,00
34	Immeubles de rapport (fruits financiers externes)	1 142 574,02			710 288,79	
35	Autres productions immobilisées	2 344 987,02			2 503 029,29	
36	Subventions d'exploitation		60 898,40	0,00	51 259,30	0,00
37	Primes à la construction	0,00			0,00	
38	Subventions d'exploitation diverses	60 898,40			51 259,30	
39	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
40	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 402 667,41	0,00	1 652 321,08	0,00
41	Provisions pour gros entretien	91 400,00			0,00	
42	Dépréciations de créances	39 662,53			66 148,23	
43	Autres reprises	1 271 604,88			1 586 172,85	
44	Transferts de charges d'exploitation	1 465,46	1 465,46		223,19	
45	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
46	Autres produits	1 368 258,48	1 368 258,48		172 164,65	
47	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
48						
49	PRODUITS FINANCIERS		258 026,98	0,00	257 244,41	0,00
50						
51	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
52	Revenus des actions	0,00			0,00	
53	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
56	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres	0,00			0,00	
58	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	196 908,78	196 908,78		113 133,77	
59	Autres (2)	45 346,41	45 346,41		144 110,64	
60	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
61	Transfert de charges financières	15 771,79	15 771,79		0,00	
62	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63						
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		10 402 608,94	0,00	10 333 359,56	0,00
65						
66	Sur opérations de gestion	301 101,91	301 101,91		1 174 767,42	
67	Sur opérations en capital		10 101 507,03	0,00	8 908 592,14	0,00
68	Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00			248 575,00	
69	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	8 193 826,05			7 755 002,74	
70	Autres	1 907 680,98			905 014,40	
71	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		250 000,00	
72	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73						
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	79 630 807,72	79 630 807,72	0,00	68 767 666,67	0,00
78			0,00	0,00	0,00	0,00
79	dont relevant du SIEG		0,00			
80	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
81	TOTAL GENERAL		79 630 807,72	0,00	68 767 666,67	0,00
82						
83	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
84	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Annexe aux comptes 2023

Faits caractéristiques de l'exercice

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

Ce contexte défavorable a eu un impact sur les mises en chantier de production neuve et de la réhabilitation, avec notamment des décalages d'opérations du fait de l'augmentation de prix de revient qui nous contraint à trouver un nouvel accord de redevances avec le gestionnaire préalablement au démarrage des travaux ou deancements de programmes en VEFA retardés par les promoteurs du fait d'une commercialisation insuffisante.

Le taux de recouvrement se maintient à 100,3 %.

En matière de promotion, 875 équivalents logements ont été agréés en 2023. Avec 689 OS, le volume des mises en chantier 2023 en progression de 144 logements par rapport à 2022. 1 177 livraisons ont été réalisées en 2023 soit un volume légèrement inférieur à celui de 2022. 3F Résidences a poursuivi sa politique de réhabilitation de son parc, avec le lancement de 351 équivalents logement en réhabilitations. Les réhabilitations thermiques représentent 77 % du volume des lots réhabilités, illustrant ainsi l'engagement de la société dans la transition environnementale.

Le patrimoine 3F Résidences compte 21 539 équivalents logements, soit une progression de 4,1 % par rapport à 2022 et tient compte notamment de la livraison de 1 062 équivalents logements d'opérations de construction neuves ou de restructuration.

Evénements postérieurs à la clôture

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

1. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 08 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2023

Aucun changement de méthodes comptables en 2023.

1.2 Evolutions comptables de l'exercice 2023

Aucune évolution comptable en 2023.

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

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 3 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration. Les intérêts des financements affectés aux opérations de construction neuve supportés pendant la période de chantier sont également immobilisés.

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

- La durée d'amortissement du composant structure est réduite à 40 ans pour les acquisitions amélioration d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans.

- Si le coût des travaux n'excède pas 20 % du coût de la construction d'origine, la part correspondant à l'acquisition est répartie sur les composants en tenant compte des caractéristiques finales de l'immeuble une fois sa réhabilitation terminée selon les normes CSTB, sauf cas particulier. Pour les travaux, la même décomposition est appliquée.

- Si le coût des travaux excède 20 % de la quote-part du coût d'acquisition affectée au coût de la construction, la décomposition du coût d'acquisition est calculée en n'identifiant que les composants qui ne feront pas l'objet de travaux liés à l'acquisition.

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant.
- Ajouts de composants avec remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant et un traitement de sortie est effectué à partir des informations fournies par les responsables des travaux. Le montant des

travaux correspondant aux remplacements, tel que donné par le responsable des travaux, est déflaté pour déterminer le montant de la sortie de composant. Cette valeur correspond aux coûts indiqués pour les travaux, déflatés en comparant l'indice INSEE (indice du 4ème trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4ème trimestre de l'année N-1 de l'année de mise en service comptable de l'opération d'origine. Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

- présence de subventions sur l'opération concernée : la réception d'une notification de subvention ou le lancement de l'OS des travaux de démolition si celui-ci intervient avant (opération NPNRU)

- absence de subvention sur l'opération concernée : réception du PCDID avant la fin de l'exercice (patrimoine obsolète).

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors la 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

Foyers, commerces, panneaux publicitaires et antennes relais

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre.

Les taux suivants ont été retenus pour le calcul des dépréciations des créances locataires :

		Situation locative	
		Absence de risque de non recouvrement	Risque de non recouvrement avéré
Antériorité du solde du gestionnaire	< 12 mois	0%	50%
	> 12 mois	100%	

Logements et parkings (un seul programme concerné)

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 quittance de décembre.

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

En pratique, le solde du locataire rapporté à son quittance de l'année (« quittance normative »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Il est ensuite appliqué un taux statistique de provisionnement, selon la tranche d'antériorité

de la créance locataire. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittance de décembre.

Les taux de dépréciation présentés dans l'étude nationale de la fédération des ESH réalisée sur les soldes locataires 2012, pour les créances des logements et parkings, ont été retenus. Ces taux ont été définis par zone géographique du siège de la société afin qu'ils s'appliquent de façon différenciée sur le territoire.

Néanmoins, pour la société, cette étude a produit des taux individualisés qui ont été retenus pour le calcul des dépréciations des créances locataires :

Nature de créances locataires	Taux
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	4%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	18%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	41%
Créances à partir de 12 mois	100%

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 200 000 euros sont retenus.

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

Provisions pour risques et charges pour les opérations de démolition 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'apprécient par âge sur une moyenne de 4 ans.

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

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 2021 et 2022.

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

Intérêts compensateurs

L'encours d'intérêts compensateurs est inscrit en charges différées pour 16 k€, il constitue un élément de l'actif. Ils figurent également au passif.

1.4 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

1.5 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

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

SIEG / HORS SIEG

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

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent

les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. ».

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

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 7 566 397,82 €.

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 s'établit à 1 288 665 k€ au 31 décembre 2023, en augmentation de 4.6% soit 56 648 k€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif	
En K€	2023-2022
Immobilisations incorporelles	4 566
Immobilisations corporelles	41 904
Immobilisations financières	-127
Stocks et créances	4 410
Disponibilités et portefeuille	6 071
Comptes de régularisation	-176
Total	56 648

Note 2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles (hors variation des immobilisations en cours) augmentent en valeur nette de 98 590 k€ et s'élèvent à 1 101 151 k€ nets.

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

Eléments intégrés au prix de revient		
En K€	2023	2022
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	2 345	2 503
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	0	0
Intérêts d'emprunts en période de chantier	1 143	710
Total	3 488	3 213

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 3 K€ par opération est appliqué tant pour la promotion que pour l'amélioration

Note 2.2 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2023 concernent le poste Dépôts versés qui diminue de 127 k€.

3F Résidences détient une participation que dans une seule entité :

	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus	
En euros				Brute	Nette
Batipalme	700 000	0	0,001%	10	10

Note 2.4 Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En K€	Valeur brute 31.12.22	Acquisition, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.23
Baux	9 463	-	4 669	-	14 132
Autres	-	-	-	-	-
Immo.Incorp	9 463	-	4 669	-	14 132
Terrains	153 117	-	9 093	-	162 210
Immeubles de rapport et autres immobilisations corporelles	1 023 014	242	120 922	268	1 144 446
Autres immobilisations corporelles	1 679	-	-	111	1 790
Immo. corp.	1 177 810	242	130 015	379	1 308 446
Terrains	54 812	25 979	59 838	-	20 953
Immeubles de rapport & travaux	56 960	54 259	77 083	-	34 136
Acomptes terrains	-	-	-	-	-
Immo. corp. en cours	111 772	80 238	136 921	-	55 089
Participations, parts sociales et créances	-	-	-	-	-
Titres immobilisés (droit de propriété), dépôts et cautionnement versés	987	77	50	-	860
Immo. fin	987	77	50	-	860
Total	1 300 032	80 403	2 287	379	1 378 527

Tableau de variation des amortissements

En K€	Cumul amort. 31.12.22	Dotations mode linéaire et ajustement (+)	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.23
Baux	918	103			1 021
Autres	-				-
Immo. incorp.	918	103	-	-	1 021
Terrains	-				-
Immeubles de rapport	174 908	32 164		927	206 145
Autres immobilisations corporelles	1 104	50			1 154
Immo. corp.	176 012	32 214	-	927	207 299
Total	176 930	32 317	-	927	208 320

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	1 334	874		2 208
Immobilisation corp. En cours Risques d'abandons				0
Immobilisations Financières				
Total	1 334	874	0	2 208

Une dotation pour dépréciation a été constatée sur l'exercice 2023 d'un montant de 874 K€ correspondant à l'opération de Montmorency.

Note 2.5 Stocks et en-cours

Le stock correspond à une opération d'aménagement de terrain à bâtir située à THIAIS pour 249 060 k€.

Note 2.6 Créances locataires et acquéreurs

La provision 2023 a été calculée conformément aux règles et méthodes comptables applicable décrites plus haut.

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2023	Net 2022
Solides locataires exigibles	7 699	84	7 615	5 833
Solides locataires douteux	176	176	0	10
Solides empr loc acq douteux	0	0	0	0
Solides débiteurs de régularisation	2 285	0	2 285	1 545
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	10 160	260	9 900	7 389

Note 2.7 Subventions à recevoir

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 11 256 k€, contre 18 453 k€ à fin 2022.

Note 2.8 Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2023	2022
Clients autres activités	0	0
Personnel	358	226
TVA et Etat	4 323	6 724
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	1 722	179
Débiteurs divers	3 352	5 517
Créances sur cession d'immobilisations	0	0
Total	9 756	12 647

Note 2.9 Disponibilités et comptes rémunérés

Disponibilité et comptes rémunérés

En K€	2023	2022
Livrets A	10 895	974
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	2 061	5 911
Total	12 957	6 886

Les disponibilités correspondent aux soldes comptables des comptes bancaires débiteurs.

Note 2.10 Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	249	249	
Quittancement non exigible	0		
Créances locataires et acquéreurs	10 160	10 160	
Subventions à recevoir	85 641	11 256	74 385
Autres créances diverses	9 820	9 820	
Valeurs Mobilières de Placement	0		
Disponibilités et comptes rémunérés	12 957	12 957	
Total actif circulant	118 826	44 441	74 385

Les subventions à recevoir d'une liquidité supérieure à un an correspondent aux subventions notifiées mais non encore demandées.

Note 2.11 Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 75 k€.

3. Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 56 648 k€ se répartit en :

En K€	2023-2022
Capital et primes	0
Réserves et résultat	6 871
Sous total situation nette	6 871
Subventions	17 145
Total Capitaux propres	24 016
Provisions pour risques et charges	-105
Emprunts et ICNE	19 123
Banques créditrices	1 361
Autres dettes	12 857
Total dettes	33 341
Comptes de régularisations	-604
Total Passif	56 648

Note 3.1 Capital

Au 31 décembre 2023, le capital social, entièrement libéré représentait 7 850 361 actions de 10 € chacune soit 78 503 610 €.

Il n'y a pas eu d'augmentation de capital sur l'exercice.

Note 3.1 Bis Réserves

Le détail des réserves et du report à nouveau au 31 décembre 2023 s'établit comme suit :

en K€	2023	2022
Réserve légale	7 124	6 585
Réserves statutaires ou contractuelles	74 500	65 900
Autres réserves	68	15
Report à nouveau	61	75
TOTAL	81 753	72 575

Les réserves statutaires ou contractuelles qui s'élèvent à un montant de 74 500 k€ au 31 décembre 2023 ont été dotées via l'affectation d'une partie du résultat dégagé lors des exercices antérieurs.

Ces réserves sont notamment alimentées par la PCRC (participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants) collectée auprès des gestionnaires via le quittance annuel. Elles permettront de réaliser les travaux futurs d'amélioration ou de remplacement des composants dont la charge revient à 3F Résidences.

La PCRC collectée constitue un engagement hors bilan (cf. Notes complémentaires, note 3).

Note 3.2 Subventions

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

Subventions	En K€	2023	2022
Subventions Etat et collectivités		251 494	245 118
Subventions 1%		30 997	20 568
Subventions autres		12 995	12 655
Total		295 486	278 341

Variation des subventions

en K€	Montant 31.12.22	Mouvements 2023	Montant 31.12.23
Subventions brutes	324 398	25 339	349 737
Reprises de subventions	46 057	8 194	54 251
Subventions nettes	278 341	17 145	295 486

Note 3.3 Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

Variation des capitaux propres

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.22	440 394		78 504
Augmentations de capital	-		-
Affectation à la réserve légale	539	539	
Affectation à la réserve de prévoyance	8 600	8 600	
Distribution de dividendes sur résultat 2022	- 1 594	- 1 594	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	54	54	
Affectation du résultat 2022 hors dividendes	- 9 192	- 9 192	
Résultat 2023	8 465	8 465	
Variation des subventions nettes	17 145	17 145	
Capitaux propres au 31.12.23	464 410	24 016	78 504

Le résultat 2022 a été affecté comme suit :

Affectation du résultat de l'année précédente

en K€	Résultat net et report à nouveau 2022
Réserve légale	-
Réserves réglementaires et générales	9 192
Report à nouveau	- 13
Dividendes	1 593
Affectation 2022	10 772

Note 3.4 Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2023 :

Provisions pour risques et charges

en K€	Montant 31.12.22	Dotations de l'exercice 2023	Reprises de l'exercice 2023	Montant 31.12.23
Gros Entretien	726	24	91	
Provision pour gros entretien	726	24	91	
Provision retraite	722	111	1	
Médaille du travail	12		1	
Indemnité précarité				
Contentieux personnel	39		39	
Provision travaux sur foyers	631	152		
Litiges constructions	1 280	270	13	1
Risques gestion locative	2 363	701	1 218	1
Sequestre				
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes				
Divers				
Provision pour risques et autres charges	5 046	1 234	1 272	5
Total	5 772	1 258	1 363	5

Suite à un jugement en première instance, 3F Résidences a encaissé 430 k€ d'indemnité en 2021 et 30 k€ en 2022. La partie adverse ayant fait appel, nous avons considéré ces montants comme un produit constaté d'avance dans l'attente du jugement. L'appel étant toujours pendant à fin 2023, cette situation se poursuit.

Provision pour gros entretien

En k€	2023	2022
Provision au titre de 2023	299	390
Provision au titre de 2024	360	336
Provision au titre de 2025		
Provision au titre de 2026		
Provision pour gros entretien	659	726

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier.

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

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

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Lors de la livraison d'une résidence, un loyer provisoire est quittancé au gestionnaire en l'attente de l'établissement du Prix de Revient définitif de l'opération qui servira de base au calcul de la redevance définitive.

Une dotation aux provisions a été comptabilisée en 2023 pour un montant total de 1 234 k€. Elle concerne 701 k€ de risque liés aux futures régularisations des redevances définitives, 270 k€ de risques sur litige et enfin 152 k€ de risque perte sur une provision pour gros entretien restituable. Par ailleurs, les reprises de provisions s'établissent à 1 272 k€. Elles concernent la provision pour la régularisation des redevances définitives de l'exercice pour 818 k€ ainsi que la reprise de provision de 400 k€ sur les régularisations de charges.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

Néant.

Note 3.5 Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Emprunts	en K€	2023	2022
Participation à l'effort de construction		284 175	275 084
Banque des Territoires		426 747	420 489
CFF		17 627	18 209
Autres banques		37 867	38 887
Emprunts et dettes divers		4 925	3 864
Total		771 341	756 532

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

Par type de taux

en K€	2023	%
Fixe	151 198	20%
Révisable - indices Livret A ou LEP	618 776	80%
Révisable - indice inflation		0%
Révisable - autres indices	1 366	0%
Sous-total révisable	620 142	80%
Structuré		0%
Total	771 340	100%

Note 3.6 Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

Intérêts courus non échus

en K€	2023	2022
Intérêts courus non échus hors IC	8 409	4 11
Intérêts compensateurs	16	
Total Intérêts courus non échus	8 424	4 11

Note 3.7 Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes

en K€	2023	2022
Locataires et acquéreurs	2 203	2 715
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	16 333	6 109
Personnel	878	882
Sécurité sociale et org. sociaux	1 015	935
Etat et collectivités publiques	9 594	6 667
Sous-total dettes fiscales et sociales	11 487	8 484
Créditeurs divers	1 236	1 139
Total Autres dettes	31 259	18 447

Note 3.8 Ventilation des dettes par échéance

Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

Ventilation des dettes par échéances

en K€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	771 341	15 577	65 462	691
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	8 424	8 424		
Concours bancaires courants	6 336	6 336		
Dépôts et cautionnements reçus	514	514		
Redevances location - accession	0			
Autres dettes	31 259	31 259		
Total des postes ventilés	817 873	62 109	65 462	691

Note 3.9 Comptes de régularisation passif

Les produits constatés d'avance sont constitués principalement d'indemnités sinistres reçues de 713 k€ pour lesquelles les travaux n'ont pas été réalisés en 2023.

Note 3.10 Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

Charges à payer et produits à recevoir

en K€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	2 285	2 183
Fournisseurs et entrepreneurs	2 606	12 402
Personnel	-	862
Organismes sociaux	95	498
Etat, collectivités locales	-	74
Intérêts courus non échus	-	8 409
Total	4 986	24 428

4. Notes sur le compte de résultat

Note 4.1 Ventes, achats stockés et variations de stocks

La vente concerne un terrain à bâtir de l'opération de Thiais pour 1 411 k€.

La variation de stock concerne l'opération de Thiais pour 1 351 k€ et correspond au prix de revient de l'opération.

Achats stockés et variations de stocks

en K€	2023	2022
Ventes	1 411	0
Variation de stocks	0	0
Travaux stockés	-1 351	0
Total stockés et variations de stocks	-1 351	0

Note 4.2 Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

Loyers			
	En K€	2023	2022
Logements		111	111
RLS		-	-
Logements en PSLA		-	-
Garages, parkings et autres		24	22
Commerces		769	591
Foyers		54 738	48 690
Supplément de loyer		-	-
Total		55 641	49 414

En dehors de la revalorisation annuelle des redevances foyers, la progression des loyers est principalement due :

- aux mises en service de nouvelles résidences,
- à la première année pleine des livraisons de l'année 2022.

Les loyers quittancés comprennent un montant de 10 120 k€ correspondant à la collecte de Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) de l'année.

Ce montant constitue un engagement « hors bilan » auprès des gestionnaires (cf. Note 3 des Notes complémentaires).

Note 4.3 Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles, (fluides, contrats d'entretiens communs, etc.).

Note 4.4 Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

Autres produits			
	En K€	2023	2022
Gestion d'immeuble		-	-
Locations diverses		108	72
Pool		364	142
Refacturation copropriétés		-	-
Autres produits		274	-
Total		746	214

Note 4.5 Autres produits et transferts de charges

Achats de fournitures et produits			
	En K€	2023	2022
Fourn.électricité NR		75	15
Fourniture d'eau NR		5	2
Fourniture de gaz NR		-	-
Fournit.chaleur NR		-	-
Fournit.const NR		-	1
Ach.carbur.lubrifi.NR		2	3
Entret.petit équi.NR		-	1
Aut.mat.fournit.NR		3	0
Fournit.administrat.		8	8
Achats de fournitures et produits récupérables		791	571
Total		883	609

Dans le cadre des transferts d'actifs intervenus en 2021 et les années précédentes des foyers de l'IF3 et ses filiales, 3F Résidences bénéficie d'une Garantie de Passif correspondant à la provision pour contribution au remplacement des composants non consommée au moment de l'acquisition. Cette garantie de Passif est reversée à due concurrence des travaux effectués au cours de l'année

Ces montants s'élèvent en 2023 à 3 616 k€.

Les intérêts immobilisés s'élèvent à 1 143 k€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, la rémunération des équipes maîtrise d'ouvrage et patrimoine (chefs de projets,

cadre technique, chefs de service et les assistantes dédiées aux services).
Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés en 2023 représentent 2 344 k€ contre 2 503k€ en 2022.

Note 4.6 Achats de fournitures et produits

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

Achats de fournitures et produits

En K€	2023	2022	
Fourn.électricité NR	75	15	
Fourniture d'eau NR	5	2	
Fourniture de gaz NR	-	-	
Fournit.chaleur NR	-	-	
Fournit.const NR	-	1	8
Ach.carbur.lubrifi.NR	2	3	
Entret.petit équi.NR	-	1	
Aut.mat.fournit.NR	3	0	
Fournit.administrat.	8	8	
Achats de fournitures et produits récupérables	791	571	
Total	883	609	

Note 4.7 Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien

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

Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien

En K€	2023	2022
Hygiène et sécurité	4	- 139
Espaces verts	1	2
Chauffage	-	0
Nettoyage	157	158
Gestion d'immeubles	32	-
Part NR divers travaux	-	93
Entretien réparations	281	252
Entretien divers	0	3
Sous Total part NR	475	369
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	2 107	1 221
Total	2 582	1 590

Note 4.8 Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2023	2022
Travaux de gros entretien	905	727
Etats des lieux	-	-
Garanties totales	10	12
Total	916	740

Note 4.9 Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

Autres services extérieurs

en K€	2023	2022
Baux emphytéotiques	404	343
Prime d'assurance	393	505
Personnel intérimaire	14	6
Rémunération intermédiaires et honoraires	697	519
Publicité et communication	58	81
Frais de mission et déplacements	124	136
Redevances	1 049	1 274
Locations	866	446
Frais postaux	14	13
Cotisations CGLLS	302	205
Cotisations diverses	103	88
Divers	95	74
Total non récupérable	4 119	3 690
Refacturation frais de déménagement	0	0
Refacturation Honoraires	0	0
Total Récupérable	0	0
Total	4 119	3 690

Le poste Redevances comprend les redevances de prestation de service pour 1 262 k€.

Note 4.10 Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

Frais de personnel

En K€	2023	2022
Récupération sur locataires	0	0
Frais de personnel NR	4 933	4 725
Frais de personnel	4 933	4 725

Note 4.11 Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

Autres impôts taxes et versements assimilés		
En K€	2023	2022
Taxes foncières	3 155	2 815
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	296	361
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	92	89
Part.formation prof. cont	53	91
Part.emp.effort const.	28	27
S. total sur salaires	469	568
Aut.impôts locaux NR	227	244
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	1	0
Aut.imp.tax.autr.org	32	154
S. total autres taxes	261	398
Total Taxes NR	3 885	3 781
Taxes récupérables :	1 988	1 718
Total	5 873	5 500

Note 4.12 Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variations
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires / Débiteurs divers	217	40	
Autres	964	1 272	-
Gros entretien	24	91	-
S/total	1 206	1 403	-

Note 4.13 Autres charges de gestion courante

En 2023, les autres charges de gestion courante sont principalement composées de coûts d'exploitation pour un logiciel.

Note 4.14 Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2023	2022
Intérêts sur opérations locatives	14 702	7 240
Intérêts compensateurs	16	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	16	57
Total	14 733	7 298

Note 4.15 Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

Résultat exceptionnel		
En K€	2023	2022
Marges sur ventes d'actif	0	54
Perte sur remplacement ou démolition	-6	-20
Amortissement exceptionnel	-364	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	-1 144	96
Reprises de subventions	8 194	7 755
Eléments exceptionnels	546	-1 384
Total résultat exceptionnel	7 226	6 501

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Pertes sur remplacements ou démolitions

En K€	2023	2022
Pertes sur remplacements de composants	0	0
VNC des immobilisations démolies	-6	-20
Pertes sur remplacements ou démolitions	-6	-20

Pertes sur remplacements ou démolitions et dotations aux amortissements exceptionnels

Suite au déménagement des locaux du siège social en 2022, les travaux d'aménagement des anciens locaux ont fait l'objet d'une dotation aux amortissements exceptionnelle en 2023 de 364 k€.

Dotations nettes aux amortissements exceptionnels

En K€	2023	2022
Autres amortissements exceptionnels	-364	0
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-364	0

Dotations nettes aux provisions et dépréciations exceptionnelles

Les mouvements se présentent ainsi :

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

en K€	Dotation de l'exercice 2023	Reprise de l'exercice 2023	Mouvements nets
Contentieux personnel			
Contentieux locatif+ construction	270		
Redressement URSSAF			
PCRC foyers			
NPNRU / obsolète			
Total	270	0	
Prov dépréciation immeuble	874		
Total	1 144	0	1

La dotation aux provisions de 874 k€ porte sur l'opération de Montmorency. Les travaux de confortation du bâtiment, ont été provisionnés compte d'une estimation de dépréciation car ces travaux ne permettraient pas l'équilibre de l'opération en logement familiale.

Autres charges et produits exceptionnels

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2023	2022
Opérations de gestion et autres	353	1 139
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	169	292
Remboursements suite sinistres	1 686	648
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	2 209	2 080
Dépenses sinistres	-1 241	-980
Charges sur ventes d'actifs	0	0
Frais de démolition	0	0
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-35	-255
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-386	-2 229
Charges exceptionnelles	-1 663	-3 464
Total Autres charges et produits exceptionnels	546	-1 384

Le poste Abandons de projet comprend principalement des études engagées sur des opérations non abouties à hauteur de 35 k€.

Le poste Autres Charges Exceptionnelles comprend notamment 336 K€ de régularisation des redevances forfaitaires pour lesquelles le prix de revient définitif a été établi. Ces mêmes régularisations ont engendré 121 k€ de produits exceptionnels positionnés en opération de gestion, soit une charge nette de 215 k€ sur ces régularisations.

Note 4.16 Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente en 2023 10,66 % (9,81 % en 2022) de l'ensemble des produits 2023. Le patrimoine taxable à fin 2023 s'élève à 2 243 équivalents-logements.

Compte tenu d'un bénéfice imposable estimé à 1 022 k€, une charge d'impôt sur les sociétés a été comptabilisé à hauteur de 255 k€.

5. Notes complémentaires

Note 5.1 Effectif

CDI et CDD

Catégories	Effectif fin d'année	
	2023	2022
Cadres	25	29
Employés, agents de maîtrise	28	26
Gardiens et employés d'immeubles		
Ouvriers		
Total	53	55

Note 5.2 Compte personnel de formation

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

Note 5.3 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2023 :

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	6 267 704,69
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	-
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	-
8023	Emprunts locatifs et autres	98 942 739,13
8024	Créances escomptées non échues	-
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	-
8028	Autres engagements reçus	8 905 141,90
TOTAL		114 115 585,72

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	-
8012	Octroi de prêts :	-
80121	Contrats signés de prêts principaux	-
80122	Contrats de prêts complémentaires	-
80128	Autres contrats	-
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	-
8018	Autres engagements donnés	135 655 559,13
TOTAL		135 655 559,13

Les engagements divers correspondent au solde de la Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) collectée auprès des gestionnaires dans la redevance quittancée qui constitue pour 3F Résidences un engagement vis-à-vis du gestionnaire pour la réalisation de travaux d'améliorations des composants de l'immeuble. Elle intègre les droits de tirage sur les sociétés auprès desquelles 3F Résidences a acquis des actifs au cours des années précédentes.

Les compromis de vente sont des promesses d'achat, principalement pour des VEFA.

Le reste à payer sur marchés signés est lié à l'activité élevée de promotion et des contrats de réservation signés en VEFA.

Note 5.4 Transactions avec les parties liées

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

Note 5.5 Rémunération des organes d'administration et de direction

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

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

Note 5.6 Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F, qui détient 84,70 % du capital, et par ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.

Note 5.7 Proposition d'affectation du résultat

Calcul de l'affectation du résultat	Total SIEG et Hors SIEG	Activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général	Activités ne relevant pas du Service d'Intérêt Economique Général
Résultat	8 464 589,26	7 566 397,82	898 191,44
+ Report à nouveau	60 895,86	53 999,60	6 896,26
= Affectation à proposer	8 525 485,12	7 620 397,42	905 087,70
Réserve légale (5% du résultat)	423 229,00	378 297,91	44 931,09
Réserves sur cessions immobilières	-	-	-
Réserves Diverses	7 700 000,00	6 882 547,95	817 452,05
Distribution de dividendes	390 189,53	348 785,88	41 403,65
Report à nouveau (après affectation)	12 066,59	10 765,68	1 300,91

Note 5.8 Autofinancement

	(K€)	Réel 2022	Réel 2023	Réel 2023 / Réel 2022	
				K€	%
Autofinancement					
Loyers quittancés		49 414	55 641	6 227	12,6%
Autres produits locatifs		72	108	36	50,5%
Pertes sur créances irrécouvrables		0	0		
Ecart sur charges récupérables		-50	-34	16	-31,6%
Produits locatifs nets		49 436	55 715	6 279	12,7%
Frais de personnel de proximité NR		0	0		
Charges externes de gestion locative NR		-1 247	-1 595	-348	27,9%
Etat des lieux nets		0	0		
Entretien-réparations		-253	-276	-23	9,3%
Autres charges externes de gestion locative		-994	-1 319	-325	32,7%
Gros entretien locatif		-740	-916	-176	23,8%
Surcout travaux amiante		0	0		
Charges brutes locatives		-1 987	-2 511	-524	26,4%
Marge brute locative		47 449	53 205	5 755	12,1%
Impôts et taxes		-3 191	-3 386	-195	6,1%
Annuités d'emprunts		-27 038	-33 266	-6 228	23,0%
Intérêts des emprunts bruts		-7 296	-14 724	-7 428	101,8%
Intérêts compensateurs		0	16	16	
Intérêts immobilisés		710	1 143	432	60,9%
Amortissement des emprunts locatifs		-20 452	-19 700	752	-3,7%
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM		142	364	222	157,2%
Autres produits divers		109	733	624	571,3%
Frais de personnel administratifs		-2 732	-3 005	-272	10,0%
Coûts administratifs et de structure		-2 445	-2 796	-352	14,4%
Charges externes administratives et de structure		-1 171	-1 753	-583	49,8%
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM		-1 274	-1 043	231	-18,1%
Autres charges diverses		-248	-35	214	-86,0%
Autres charges et produits de gestion courante		62	968	906	1463,5%
Cotisations CGLLS et ANCOLS		-226	-325	-99	43,6%
Produits financiers nets		249	231	-18	-7,1%
Autres charges sur l'autofinancement		-35 319	-40 516	-5 197	14,7%
Autofinancement courant		12 131	12 689	558	4,6%
Eléments exceptionnels de l'autofinancement		-1 384	546	1 930	-139,5%
IS		-123	-266	-144	116,8%
Autofinancement net		10 624	12 968	2 345	22,1%

Note 5.9 Moyenne sur 3 ans des ratios d'autofinancement net HLM

Le ratio d'autofinancement net HLM constitue un dispositif d'alerte sur la situation financière des organismes HLM. En effet, conformément au décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 et à l'arrêté du 10 décembre 2014, lorsque :

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

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

Le ratio 2023 d'autofinancement net HLM est de 22,3 %. Le ratio moyen des années (2021, 2022 et 2023) s'établit à 22,9 %. Il n'y donc pas lieu de délibérer sur ce point.

en M€	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	11,4	10,6	13,0	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	0,1	0,3	0,3	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	48,8	53,1	62,6	
d) Charges récupérées (comptes 703)	3,4	3,5	4,9	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	45,4	49,9	58,1	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	25,1%	21,3%	22,3%	22,9%

Note 5.10 Résultats financiers des 5 derniers exercices

en K€	2019	2020	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires (production vendue)	42 998	40 934	48 788	53 088	62 649
Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions	25 141	23 049	29 924	31 232	41 123
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	9 897	8 971	10 884	10 772	8 465
Personnel					
Montant de la masse salariale	2 904	3 175	3 577	3 318	3 473
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 228	1 373	1 451	1 406	1 460

Tableau n° 1

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	6 267 704,69
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	98 942 739,13
8024	Créances escomptées non échues	
TOTAL		105 210 443,82

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	20 991 518,00
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	55 593 812,73
80188	Engagements divers	59 070 228,40
TOTAL		#REF!

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
4. RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		74 883,92		57 294,79			17 589,13	
12 - Résultat de l'exercice N-1		10 771 834,22		10 339 084,62			432 749,60	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					95,98%			4,02%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		538 591,00		516 229,55		95,85%	22 361,45	4,15%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		8 600 000,00		8 242 941,48		95,85%	357 058,52	4,15%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00			0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières		53 608,00		53 608,00			0,00	
10688 Réserves diverses		0,00		0,00			0,00	
457 - Dividendes		1 593 623,28		1 529 600,78		95,98%	64 022,50	4,02%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		60 895,86		53 999,60			6 896,26	
TOTAUX		10 846 718,14	10 846 718,14	10 396 379,41	10 396 379,41		450 338,73	450 338,73

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribuées	Plafond annuel de distribution	Résultat net
2022	2023	0,20	1 593 623,28	1 593 623,28	10 771 834,22
2021	2022	0,20	1 428 072,20	1 713 421,00	10 883 768,95
2020	2021	0,20	1 286 071,80		8 970 769,21

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

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

ANNEXE II
Fiche n°2

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	42 997 759,89	40 933 592,81	48 788 394,30	53 087 776,40	62 649 321,01
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	9 896 887,38	8 970 769,21	10 883 768,95	10 771 834,22	8 464 589,26
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	42,00	49,00	52,00	52,00	53,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	2 904 255,74	3 174 599,36	3 577 008,42	3 318 408,07	3 472 841,07
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 228 033,79	1 373 157,38	1 450 572,67	1 406 122,16	1 460 336,08

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

4.2 Résultat autofi net

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	11 422 807,50	10 622 863,25	12 968 205,69	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	51 342,81	257 244,41	258 027,00	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	48 788 394,30	53 087 776,40	62 649 321,01	
d) Charges récupérées (comptes 703)	3 400 326,91	3 459 971,21	4 850 810,82	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	45 439 410,20	49 885 049,60	58 056 537,19	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	25,14%	21,29%	22,34%	22,92%

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS		VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1		2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES							
Frais d'établissement							0,00
Baux long terme et droits d'usufruit		9 462 890,44		4 669 067,58			14 131 958,02
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)							0,00
Autres immobilisations incorporelles							0,00
Total I		9 462 890,44	0,00	4 669 067,58	0,00	0,00	14 131 958,02
	Terrains aménagés, loués, bâtis	153 116 843,40		9 093 158,14			162 210 001,54
	Agencements - Aménagements de terrains						0,00
	Total II	153 116 843,40	0,00	9 093 158,14	0,00	0,00	162 210 001,54
Constructions							
	Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants						
	Additions et remplacements de composants (1)						
	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	676 820 529,36	(134 780,41)	68 229 888,29		268 304,97	744 647 332,27
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants						
	Additions et remplacements de composants (1)						
	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	346 193 467,57	376 260,18	52 692 955,38			399 262 683,13
	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	367 005,61					367 005,61
Total III [A+B+C]		1 023 381 002,54	241 479,77	120 922 843,67	0,00	268 304,97	1 144 277 021,01
Install. techniques - Matériel - Outillage							
Total IV			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers							
	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)						0,00
	Matériel de transport						0,00
	Matériel de bureau et matériel informatique						0,00
	Mobilier	1 312 024,48				110 993,09	1 201 031,39
	Diverses						0,00
	Total V	1 312 024,48	0,00	0,00	0,00	110 993,09	1 201 031,39
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation							
Total VI		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	54 812 385,31	25 977 842,69		59 839 104,39		20 951 123,61
	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	52 491 138,70	46 853 537,32		71 224 390,35		28 120 285,67
	- Additions et remplacements de composants (1)	4 468 152,36	7 405 216,97		5 859 667,85		6 013 701,48
	Avances et acomptes						0,00
							0,00
	Total VII	111 771 676,37	80 236 596,98	0,00	136 923 162,59	0,00	55 085 110,76
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)		1 289 581 546,79	80 478 076,75	130 016 001,81	136 923 162,59	379 298,06	1 362 773 164,70
FINANCIERES							
	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)						0,00
	Créances rattachées à des participations (2671-2674)						0,00
	Titres immobilisés (droit de créance)						0,00
	Prêts participatifs						0,00
	Prêts principaux pour accession						0,00
	Prêts complémentaires pour accession						0,00
	Prêts aux S.C.C.C.						0,00
	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	986 765,07	14 606,64			141 949,60	859 422,11
	Intérêts courus						0,00
	Total IX	986 765,07	14 606,64	0,00	0,00	141 949,60	859 422,11
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)		1 300 031 202,30	80 492 683,39	134 685 069,39	136 923 162,59	521 247,66	1 377 764 544,83

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.
(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

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

Partie 4 Fiche n°4.4

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	917 742,85	103 255,70			1 020 998,55
Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
TOTAL I	917 742,85	103 255,70	0,00	0,00	1 020 998,55
CORPORELLES					
Constructions locatives sur sol d'autrui	38 539 662,82	9 350 396,74		19 953,67	47 870 105,89
Bâtiments et installations administratifs	107 800,70	70 004,61		110 993,66	66 811,65
TOTAL III	38 647 463,52	9 420 401,35	0,00	130 947,33	47 936 917,54
Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)					0,00
Matériel de transport					0,00
Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
Mobilier	1 104 407,34	49 097,75			1 153 505,09
Diverses					0,00
TOTAL V	1 104 407,34	49 097,75	0,00	0,00	1 153 505,09
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!

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

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

ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4

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

(1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	4 311 796,59	1 124 075,67	1 270 874,88	(3) 4 164 997,38
TOTAL II	4 311 796,59	1 124 075,67	(2) 1 270 874,88	4 164 997,38
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	1 333 791,39	874 357,93	0,00	2 208 149,32
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	1 333 791,39	874 357,93	0,00	2 208 149,32
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	82 376,45	217 333,77	39 662,53	260 047,69
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	64 135,00	0,00	0,00	64 135,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	146 511,45	217 333,77	39 662,53	324 182,69
TOTAL VI (III + IV + V)	1 480 302,84	1 091 691,70	39 662,53	2 532 332,01
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	5 792 099,43	(1) 2 215 767,37	(1) 1 310 537,41	6 697 329,39

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 205 717,44	1 402 667,41
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	1 144 357,93	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			843 620,00

(*) 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).

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	284 174 939,50	7 121 544,15	30 687 596,53	246 365 798,82	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	482 241 014,29	8 053 966,88	33 354 222,31	440 832 825,10	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	513 573,33	Non ventilable (3)		513 573,33	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	6 335 647,87			6 335 647,87	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	8 408 573,35			8 408 573,35	
16883	Intérêts compensateurs	15 771,81			15 771,81	
TOTAL I dettes financières		781 689 520,15	15 175 511,03	64 041 818,84	702 472 190,28	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	16 332 862,86			16 332 862,86	
419	Clients créditeurs	2 202 773,39			2 202 773,39	
42	Personnel et comptes rattachés	878 285,24			878 285,24	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 015 130,21			1 015 130,21	
44	Etats et autres collectivités publiques :	9 593 968,69	0,00	0,00	9 593 968,69	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	9 593 968,69			9 593 968,69	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	890 014,61	0,00	0,00	890 014,61	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	890 014,61			890 014,61	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	302 065,12	0,00	0,00	302 065,12	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	12 070,74			12 070,74	
46 (sauf 461)	Autres dettes	289 994,38			289 994,38	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	43 439,53			43 439,53	
TOTAL II		31 258 539,65	0,00	0,00	31 258 539,65	0,00
487	Produits constatés d'avance :	714 271,27	0,00	0,00	714 271,27	0,00
4871	Sur exploitation	714 271,27			714 271,27	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		714 271,27	0,00	0,00	714 271,27	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		813 662 331,07	15 175 511,03	64 041 818,84	734 445 001,20	0,00
RENVOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	38 936 358,92				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	22 362 837,17				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	859 422,11	859 422,11	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 698 670,23	7 698 670,23	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	176 297,92	176 297,92	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	2 284 975,39	2 284 975,39	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	1 507,89	1 507,89	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	356 743,09	356 743,09	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	89 963 485,47	15 579 435,85	74 384 049,62
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	89 963 485,47	15 579 435,85	74 384 049,62
45	Groupe et associés et opération de coopération	1 722 399,69	1 722 399,69	0,00
451	Groupe	1 716 258,22	1 716 258,22	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	6 141,47	6 141,47	0,00
46	Débiteurs divers :	810 628,56	810 628,56	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	810 628,56	810 628,56	0,00
	TOTAL II	103 014 708,24	28 630 658,62	74 384 049,62
486	Charges constatées d'avances	59 002,70	59 002,70	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	59 002,70	59 002,70	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	#REF!	#REF!	#REF!

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	85 640 668,39
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	3 559 272,08

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4 - Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
Batipplane	794550277	700 000,00	135 161,00	0,14%	10,00	10,00					
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					10,00	10,00	0,00	0,00		0,00	0,00

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 266

Observations :

3. EFFECTIFS

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	57	53
	Effectif à temps partiel . en nombre	2		
	. en équivalent temps plein (c)	3		
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	57	53
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)	57	53

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	52	4	56
- Fins de contrats au cours de l'année	- 9	- 1	- 10
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 7	+ 4	+ 11
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	50	7	57

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

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

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

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

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

(e) En équivalent temps plein.

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

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

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

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			0,00

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		15 771,79	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	0,00	15 771,79	0,00

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

ANNEXE II. Tableau 12

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		360 814,81
Régularisation de Prix de revient définitif loyers	336 962,04	
Jugement	13 627,00	
pénalités et amendes	3 239,00	
divers	1 420,06	
charges sur excercices antérieures	5 566,71	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		0,00
- Cessions (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		5 858,79
Sorties de composants 2023	5 858,79	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		1 301 772,56
Sinistres, dépenses couvertes par assurance	1 241 343,59	
Condamnations diverses	25 463,77	
abandon de projets	34 965,20	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 508 009,44
Mise au rebus travaux	363 651,51	
Provision Litige Palaiseau	270 000,00	
Provision dépréciation opération Montmorency	874 357,93	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	3 176 455,60	3 176 455,60

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		301 101,91
Dégrèvements imôts	169 384,61	
pénalités perçues	3 540,21	
redressement judiciaire	6 502,39	
Regularisation de prix de revient définitif loyers	121 674,70	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		8 193 826,05
Reprise de subventions 2023	8 193 826,05	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 907 359,46
Indemnités d'assurance	1 686 048,52	
remboursement CARPA	221 310,94	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	10 402 287,42	10 402 287,42

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