

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1955 B 14153 Numéro SIREN : 552 141 533 Nom ou dénomination : "IMMOBILIERE 3 F"

Ce dépôt a été enregistré le 03/08/2022 sous le numéro de dépôt 106644

Immobilière 3F

DocuSigned by:

 6E0BBB01CDAE4A3...

BILAN ACTIF			2021	2 020
Au 31 décembre 2021			Net	Net
		Brut	Amortissements Dépréciations	
		En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles	<i>Note 1</i>	130 119	43 669	86 451
Baux		93 975	21 090	72 885
Autres		36 144	22 579	13 565
Immobilisations corporelles	<i>Note 2</i>	12 222 716	3 570 504	8 652 211
Terrains		2 405 153		2 405 153
Immeubles de rapport		9 732 932	3 504 248	6 228 684
Autres immobilisations corporelles		84 631	66 256	18 375
Immobilisations corporelles en cours		1 198 245	1 240	1 197 006
Terrains		693 861	27	693 834
Immeubles de rapport		268 818	1 213	267 605
Travaux d'amélioration		217 258		217 258
Acomptes terrains		18 308		18 308
Immobilisations financières	<i>Note 3</i>	539 144	98	539 045
Participations, parts sociales et créances		525 835	91	525 745
Prêts accédants				
Autres prêts et divers		13 308	8	13 301
Total actif immobilisé	<i>Note 4</i>	14 090 224	3 615 511	10 474 713
Stocks et en cours	<i>Note 5</i>	46 446	841	45 605
Créances locataires et acquéreurs	<i>Note 6</i>	176 220	70 407	105 812
Subventions à recevoir	<i>Note 7</i>	150 373		150 373
Autres créances diverses	<i>Note 8</i>	156 561	6 358	150 203
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	<i>Note 9</i>	182 431		182 431
Total actif circulant	<i>Note 10</i>	712 030	77 606	634 424
Comptes de régularisation actif	<i>Note 11</i>	721		721
Total actif		14 802 975	3 693 117	11 109 858
				10 375 957

Immobilière 3F

BILAN PASSIF		2021	2020
		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Au 31 décembre 2021			
Capital	<i>Note 1</i>	432 504	368 304
Primes d'émission, de fusion et d'apport		82 796	82 796
Réserves et report à nouveau		3 585 377	3 319 114
Résultat de l'exercice		134 261	273 629
Dont résultat résultant de l'activité SIEG (depuis 2021)		75 826	
Sous total situation nette		4 234 937	4 043 843
Subventions	<i>Note 2</i>	892 425	896 339
Amortissements dérogatoires et autres		3 011	3 011
Total capitaux propres	<i>Note 3</i>	5 130 373	4 943 193
Provisions pour gros entretien		26 972	18 769
Provisions pour risques et autres charges		45 689	47 123
Total provisions pour risques et charges	<i>Note 4</i>	72 661	65 892
Emprunts	<i>Note 5</i>	5 404 285	4 962 536
Intérêts courus non échus	<i>Note 6</i>	26 136	27 315
Concours bancaires courants		11 851	9 251
Dépôts et cautionnements reçus		63 449	62 309
Autres dettes	<i>Note 7</i>	376 268	280 169
Total dettes	<i>Note 8</i>	5 881 989	5 341 580
Comptes de régularisation passif	<i>Note 9</i>	24 836	25 292
Total passif		11 109 858	10 375 957

Immobilière 3F

COMPTE DE RESULTAT 2021

En milliers d'euros		2021	2021	2021	2020
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes	Note 1		8 091	8 091	8 291
Loyers	Note 2		734 530	734 530	723 861
Récupération de charges locatives	Note 3	231 167		231 167	223 136
Prestations de services	Note 4		22 232	22 232	23 792
Chiffre d'Affaires		231 167	764 853	996 020	979 080
Autres produits et transferts de charges	Note 5	1 197	28 423	29 620	34 624
Achats stockés et variations de stocks	Note 1		(6 718)	(6 718)	(7 755)
Achats de fournitures et produits	Note 6	(81 774)	(4 004)	(85 778)	(87 842)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(107 626)	(32 266)	(139 892)	(129 511)
Gros entretien	Note 8	(1 028)	(68 479)	(69 508)	(59 167)
Autres services extérieurs	Note 9	(1 440)	(75 070)	(76 509)	(75 399)
Frais de personnel	Note 10	(20 637)	(139 956)	(160 593)	(151 006)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(26 682)	(100 684)	(127 366)	(123 157)
Dotations aux amortissements techniques			(275 178)	(275 178)	(261 648)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12		(8 301)	(8 301)	(4 145)
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13		(9 338)	(9 338)	(8 670)
Autres charges de gestion courante	Note 14		(3 332)	(3 332)	(4 821)
Résultat d'exploitation		(6 823)	69 950	63 127	100 583
Produits financiers nets			1 038	1 038	5 041
Intérêts des emprunts	Note 15		(55 486)	(55 486)	(60 758)
Dotations nettes aux provisions financières			(22)	(22)	(69)
Résultat financier			(54 470)	(54 470)	(55 786)
Marge sur cessions d'actifs			94 006	94 006	196 721
Pertes sur remplacements ou démolitions			(1 537)	(1 537)	(1 480)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			(1 327)	(1 327)	(1 884)
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			1 091	1 091	(1 682)
Reprises sur subventions			39 355	39 355	40 253
Autres charges et produits exceptionnels			(5 317)	(5 317)	(1 940)
Résultat exceptionnel	Note 16		126 271	126 271	229 988
Impôt sur les Sociétés	Note 17		(668)	(668)	(1 155)
Résultat net		(6 823)	141 083	134 261	273 629
Dont résultat relevant de l'activité SIEG (depuis 2021)				75 826	

Annexe aux comptes 2021

IMMOBILIERE 3F

Faits caractéristiques de l'exercice

Les indicateurs de gestion s'inscrivent en 2021 à un très bon niveau. Le taux de recouvrement 2021 s'est ainsi élevé à 99,18% soit +0,66 point par rapport à 2020 et +0,41 point par rapport à 2019. Les difficultés rencontrées en 2020 par le département commerce d'Immobilière 3F, en lien avec les épisodes de confinement (89,4 % de taux de recouvrement en 2020), ont disparu en 2021. Cette entité, avec un taux de recouvrement de 102 %, a réussi à diminuer le montant de ses soldes locataires en recouvrant des créances passées.

Le taux de vacance des logements se positionne quant à lui à 1,19%.

En matière de promotion, le nombre d'agrément obtenu est de 3 470. Comme en 2020, ces bons résultats ont été rendus possibles par un recours significatif aux logements avec un financement PLI/LLI/libre (37 % du total des agréments) et une part VEFA importante (74%). Sur ces agréments, plus de 700 logements ont répondu à des standards renforcés de qualité et d'innovation en termes de performances environnementales et d'usage (sobriété carbone, bien-être et santé, habilité et services). Le « gain carbone » sur ces logements représente l'équivalent de 115 logements construits en IDF.

Le volume des mises en chantier a progressé de plus de 50 % par rapport à 2020 avec le lancement des travaux de 3 472 logements. 2 165 logements ont été livrés en 2021. L'augmentation des volumes de promotion en matière d'agrément de ces dernières années devrait se traduire par une augmentation du volume de livraisons en 2022.

Immobilière 3F a poursuivi sa politique active de ventes aux locataires avec la signature de 689 actes authentiques, dont plus de la moitié auprès de l'ONV.

Plus de 3 400 OS de réhabilitation ont été lancés, dont 92% de thermiques avec en perspective l'objectif d'éradiquer les patrimoines avec une étiquette F et G d'ici fin 2022/2023.

En matière de renouvellement urbain, les démolitions NPNRU ont continué en 2021 avec le lancement des démolitions sur les communes de L'Hay-les-Roses (60 logements) et Garges (70 logements). Deux programmes ont fait l'objet d'une fin de démolition :

- Villeneuve-la-Garenne (132 logements patrimoine obsolète)
- Garges (113 logements/NPNRU).

Le patrimoine d'Immobilière 3F compte plus de 134 400 logements, foyers et commerces à fin 2021, soit une progression de 1,1 % par rapport à 2020 sous les effets commentés ci-dessus.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'arrêt 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 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Le décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- 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 2021

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC 2021-08 dont les principales évolutions portent sur :

- la création de comptes comptables de capitaux propres dédiés à l'affectation des résultats SIEG ;
- la mention de l'obligation pour les OLS de «présenter dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités

relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction ».

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. Conformément à l'article 5 du règlement n° 2021-05, « les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du SIEG relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. ».

1.2 Evolutions comptables de l'exercice 2021

Aucune évolution comptable en 2021.

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

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

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

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

Ventilation par composant - principes

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

Conformément à la définition donnée par l'avis N° 2004-11 du CNC, les composants se définissent comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents

de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

- pour les commerces livrés « bruts de béton », la totalité du prix de revient est imputée sur le composant « Structure »,

- pour les autres commerces, 2,1 % du prix de revient est imputé au composant « Revêtement extérieur ». Le solde est affecté au composant « Structure ».

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

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

Toutefois, par application du principe de non-significativité, les travaux de nature immobilisable n'excédant pas 15 K€ HT peuvent être chargés, sauf s'ils sont inclus dans une opération d'amélioration plus globale, ou

en cas de remplacement complet d'un composant. A contrario, les dépenses de nature non immobilisables et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;
- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90 %).

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

La valeur des logements libérés à la suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que les capitaux restants dus, augmentés des frais de procédure et du montant des travaux de remise en état. Des dépréciations sont constatées pour ramener le prix de revient à la valeur du prix de vente prévisionnel quand celle-ci est inférieure.

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

au total de la créance, y compris le quittance de décembre.

Logements parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux 2021	Taux 2020
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	1%	1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	12%	12%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	28%	27%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

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

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

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

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

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. 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 NPNRU ou de parc obsolète

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

Cette méthode consiste à déterminer, par salarié incluant les salariés en invalidité, les salaires annuels majorés des charges sociales

et intégrant les augmentations de salaires, l'ancienneté et les promotions à venir projetées au moment du départ à la retraite. La progression annuelle du salaire est appréciée avec un recul de 4 ans.

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

La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture. La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécie par âge sur une moyenne de 4 ans. L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2021 précédant la clôture, soit un taux de 0,89% en 2021.

Passage des tables de mortalité INSEE 15-17 à fin 2020 aux tables de mortalité INSEE 17-19 à fin 2021. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2020.

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

Les sommes significatives perçues et non définitivement acquises au titre des garanties décennales et des contentieux sont classées en compte de tiers. Ces sommes sont reclassées en produit dès lors qu'elles sont définitivement acquises. Pour les sinistres multirisques dont des montants significatifs de remboursements seraient déjà intervenus sans que les travaux soient totalement réalisés, les recettes sont ramenées au niveau des charges comptabilisées.

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

Au 31 décembre 2021, d'autres subventions NPNRU ont été notifiées, et une quote-part de ces produits a été repris au résultat en fonction de l'avancement des opérations et des probabilités d'obtention définitive de la subvention.

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

En application des termes de l'instruction fiscale, la société a établi un bilan fiscal de départ, dans lequel les immeubles taxables ont été évalués en valeur vénale à la date d'entrée en fiscalité le 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 75.825.669 €.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 733,9 M€ au 31 décembre 2021.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

En K€	2021-2020
Immobilisations incorporelles	-109
Immobilisations corporelles	570 256
Immobilisations financières	125 430
Stocks et créances	62 458
Disponibilités et portefeuille	-23 649
Comptes de régularisation	-485
Total	733 901

Note 1. Immobilisations incorporelles

En K€	Valeur brute 31.12.20	Acquisition, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.21
Baux	91 182	2 835	42		93 975
Autres	35 289	1 404	208	341	36 144
Immo.incorp	126 472	4 239	250	341	130 120

Note 2. Immobilisations corporelles

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

En K€	2021	2020
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	9 541	9 142
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	343	146
Intérêts d'emprunts en période de chantier	1 534	1 489
Total	11 419	10 778

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 3. Immobilisations Financières

En K€	Valeur brute 31.12.20	Acquisition, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.21
Participations, parts sociales et créances	401 468	124 367			525 835
Titres immobilisés (droit de propriété), dépôts et cautionnement versés	12 223	2 392		1 307	13 308
Immo. fin	413 691	126 759	-	1 307	539 143

Afin d'accompagner le développement de ses filiales, des apports en capital ont été effectués à savoir :

- + 29,4 M€ pour 3FSUD
- + 3,9 M€ pour 3FCVL
- + 61,6 M€ pour 3FOCC et + 0,5 M€ de rachat d'actions.
- + 4,7 M€ pour IRA
- + 2,5 M€ pour 3FS&M
- + 7,1 M€ pour 3FR
- + 2 M€ pour Clairsienne
- + 0,9 M€ pour IBS
- + 11,7 M€ pour Sodineuf dont 3,2 M€ d'acquisition des titres d'ALI et 8,5 M€ d'augmentation de capital.

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

(1) chiffres antérieur à 2021	(2) chiffres 2021								
	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus			Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos)	Dividende s encaissés par la société en cours de l'exercice
En milliers d'Euros				Brute	Nette				
Immobilier Basse Seine 138 boulevard de	1627	205 574	85,12	1900	1900	(2)	88 400	22 143	19
IMMOBILIERE RHONE ALPES 9 rue Anna Marly 69307 Lyon Cedex 07	62 461	321 981	99,13	64 566	64 566	(2)	115 842	27 999	1 144
3F Centre Val de Loire 7 rue Latham - CS93310	78 547	76 266	63,59	39 032	39 032	(2)	66 036	5 851	294
3F Seine et Marne 32 Cours du Danube 77706	19 998	221 353	86,58	17 335	17 335	(2)	60 691	5 318	190
Immobilier Atlantic Aménagement 20 rue de	20 789	213 501	71,58	12 468	12 468	(2)	93 596	20 540	298
3F Occitanie 12 rue J. Ferry 81200 Mazamet	98 205	-6 057	98,80	97 026	97 026	(2)	42 360	-2 688	
3F C.L.A.R.M. 159 Rue Nationale 75013 Paris	322	201	98,36	307	307	(2)	0	-42	
3F Résidences 1bd hippolyte-marqués 94200	71 404	63 119	83,18	59 395	59 395	(2)	48 788	10 884	1046
3F Grand est 8 rue Adolphe Seyboth 67067	151 469	34 014	80,18	68 197	68 197	(2)	55 179	10 000	471
3F SUD 141 Avenue du Prado 13008 Marseille	81 300	44 820	84,87	71 352	71 352	(2)	70 298	7 351	
Batiplaine 5 bis rue Danielle-Casanova 93200	700	-122	57,50	402	312	(2)	1 340	-36	
Clairsienne 223, AV Emile Counord, 33081	8 064	208 851	88,92	7 170	7 170	(2)	90 446	19 292	143
3F Notre logis	6 117	208 726	66,05	55 643	55 643	(2)	79 015	12 393	81
Sodineuf Za Vertus Rue de la Briqueterie, 76550	17 330	89 845	67,51	11 736	11 736	(2)	0	7 923	
Sous total Filiales				506 529	506 439	0	811 992	146 927	3 687
VALLOGIS 24 rue du pot de fer 45007 Orléans	19 757	118 740	0,24	38	38	(1)	91 670	8 697	1
SA LANGUEDOCIENNE 5 place de la Pergola 31007	13 000	153 175	0,07	5	5	(1)	75 606	13 294	
GIE HLM 14 rue Lord Byron 75008 Paris	574	618	0,64	4	4	(1)	0	21	
SCCI Arcade	55	67 251	0,00	0	0	(1)	0	235	
SLE de la Caisse d'épargne Ile de	382 233	5 339	0,99	1519	1519	(1)	0	5 182	
Erilia 72 Bis rue Perrin-Solliers 13291 Marseille	4 455	495 805	0,09	4	4	(1)	382 668	41 753	0,1
SEM Louveciennes - Hôtel de Ville 78340	77	1009	14,00	53	53	(1)	99	- 74	
Semarmont - 2A rue Danton 92120 Montrouge	230	1500	5,00	11	11	(1)	772	92	
Semavo Immeuble Soge 2000 rue du Verger - BP	1005	8 547	4,28	40	40	(2)	11 148	2 338	5
Semgema 15 bis rue Parmentier	80	1 772	6,00	5	5	(2)	8 901	448	
Delta ville 32 bd Paul Vaillant Couturier	710	1 753	2,82	20	20	(1)	10 954	- 396	
Socachal 11 rue de la Gare 94230 Cachan	38	788	2,40	1	1	(2)	4 964	39	
Bred	839 839	2 386 737	0,37	2 269	2 269	(1)	972 264	266 425	
GPOHLM	574	618	0,17	1	1	(1)	40	3	
SEMP	1600	8 584	2,96	47	47	(1)	7 804	402	
La Coop. Foncière 14 rue Lord Byron -	0	0	0,00	60	60	(1)	0	-	
SAEM YERRE	1827	75	41,06	15 000	15 000	(1)	0	- 269	
SEMPARIS SACLAY	8 354	-2 556	1,99	289	289	(1)	228	- 394	
Sous total Participations				19 367	19 367		1 567 118	337 795	6
TOTAL				525 896	525 805		2 379 110	484 722	3 693

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En K€	Valeur brute 31.12.20	Acquisition, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.21
Baux	91 182	2 835	42		93 975
Autres	35 289	1 404	208	341	36 144
Immo.incorp	126 472	4 239	250	341	130 120
Terrains	2 286 742	211 491	80 941	12 139	2 405 153
Immeubles de rapport et autres immobilisations corporelles	9 328 281	700 565	148 443	62 841	9 817 562
Autres immobilisations corporelles	-				-
Immo. corp.	11 615 023	912 056	229 384	74 980	12 222 715
Terrains	584 436	568 386	457 971	990	693 861
Immeubles de rapport & travaux	385 125	584 026	480 539	2 536	486 076
Acomptes terrains	32 468	18 461	32 620		18 309
Immo. corp. en cours	1 002 029	1 170 873	971 130	3 526	1 198 246
Participations, parts sociales et créances	401 468	124 367			525 835
Titres immobilisés (droit de propriété), dépôts et cautionnement versés	12 223	2 392		1 307	13 308
Immo. fin	413 691	126 759	-	1 307	539 143
Total	13 157 215	2 213 927	1 200 764	80 154	14 090 224

Tableau de variation des amortissements

En K€	Cumul amort. 31.12.20	Dotations mode linéaire et ajustement (+)	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.21
Baux	18 330	2 760			21 090
Autres	21 583	1 337		341	22 579
Immo. incorp.	39 912	4 097	-	341	43 668
Terrains	-				-
Immeubles de rapport	3 273 523	268 185		37 459	3 504 249
Autres immobilisations corporelles	62 594	4 223		561	66 256
Immo. corp.	3 336 116	272 408	-	38 020	3 570 504
Total	3 376 029	276 505	-	38 361	3 614 173

La mise en œuvre fin 2021 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

Ventes HLM

Nous avons cédé à l'ONV 356 logements ainsi que 333 lots aux locataires.

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

Les immobilisations entre 2020 et 2021 progressent de 570 M€ au titre des acquisitions, des provisions ainsi que des frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés.

Variation des amortissements

Les amortissements calculés en 2021 s'élèvent à 276,5 M€ contre 264,7 M€ en 2020, soit une augmentation de 11,8M€.

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.20	Dotations 2021	Reprises 2021	Dépréciations 31.12.21
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	1 973	113	847	1 239
Total	1 973	113	847	1 239

Des reprises de provision à hauteur de 0,8 M€ concernant l'opération de Morsang Sur Orge ont été comptabilisées. La provision de 1,1 M€ qui a été constituée en 2019 sur notre opération de Torcatiss située à Perpignan a été portée à 1, 213 M€ soit une dotation complémentaire de 0,113 M€ sur 2021. La cession de ce site à 3FOCC est prévue en 2022.

Note 5. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 46,4 M€ au 31 décembre 2021 soit une hausse de 14.9 M€ par rapport à 2020.

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2021	Net 2020
Soldes locataires exigibles	101 464	6 248	95 216	93 639
Soldes locataires douteux	64 035	64 035	0	0
Soldes empr loc acq douteux	84	84	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	2 725	0	2 725	2 485
Créances acquéreurs	7 913	41	7 872	11 558
Total	176 220	70 407	105 812	107 682

La provision 2021 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle augmente de 1,4 M€ par rapport à 2020.

Les recours gracieux notifiés au 31 décembre 2021 et portés en diminution de la dotation aux dépréciations de l'exercice sont comptabilisés à hauteur de 0,7 M€.

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

Note 7. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Subventions à recevoir	150 373	17 490	132 883

Les subventions à percevoir s'élèvent à 150,4 M€ contre 147,2 M€ en 2020. Les subventions demandées et non perçues à fin 2021 représentent 17,5 M€.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2021	2020
Clients autres activités	994	234
Personnel	1 426	1 030
TVA et Etat	58 384	40 820
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	48 579	5 987
Débiteurs divers	29 041	43 648
Créances sur cession d'immobilisations	11 779	12 312
Total	150 203	104 031

Dans la rubrique « TVA et Etat », le poste TVA représente une créance de 21,3 M€ dont 7,7 M€ correspond aux remboursements demandés au titre de la CA3 de novembre 2021 et de décembre 2021 remboursés sur 2022. Dans cette rubrique sont comptabilisés également les autres impôts et taxes à recevoir pour 34,8 M€ qui correspondent à des dégrèvements TFPB demandés. Ce montant est en hausse de +9,3 M€ par rapport à 2020.

De même on note une augmentation importante des opérations avec le groupe s'expliquant principalement par le versement de l'avance en compte courant dans le cadre du PIV Agrément faite aux filiales en 2021 pour 44,5 M€.

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2021	2020
Livrets A	119 705	135 436
Livrets A nantis	4 117	4 097
Placement CFF	0	0
Comptes à terme	15 000	15 000
Intérêts courus	47	43
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	43 562	51 504
Total	182 431	206 080

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices, les banques créditrices étant quant à elles présentées au passif pour 11,9 M€.

Note 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	46 446	46 446	
Quittancement non exigible	0	0	
Créances locataires et acquéreurs	176 220	176 220	
Subventions à recevoir	150 373	17 490	132 883
Autres créances diverses	156 561	112 070	44 491
Disponibilités et comptes rémunérés	182 431	167 431	15 000
Total actif circulant	712 030	519 656	192 374

Note 11. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 0,7 M€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 733,9 M€ se répartit en :

En K€	2021-2020
Capital et primes	64 200
Réserves et résultat	126 895
Sous total situation nette	191 095
Subventions	-3 914
Total Capitaux propres	187 180
Provisions pour risques et charges	6 769
Emprunts et ICNE	440 570
Banques créditrices	2 600
Autres dettes	97 239
Total dettes	540 409
Comptes de régularisations	-456
Total Passif	733 901

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2021, le capital social d'un montant de 432 503 931,20 euros entièrement libéré correspondait à 28 454 206 actions de 15,20 euros de valeur nominale.

Note 2. Subventions

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

En K€	2021	2020
Subventions Etat et collectivités	728 178	728 736
Subventions 1%	121 748	127 035
Subventions autres	42 499	40 568
Total	892 425	896 339

en K€	Montant 31.12.20	Mouvements 2021	Montant 31.12.21
Subventions brutes	1 537 869	31 573	1 569 442
Reprises de subventions	641 530	35 488	677 018
Subventions nettes	896 339	- 3 914	892 425

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

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

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en K€	Capitaux propres au 31.12.20	Augmentation de capital	Résultat 2021	Variation des subventions	Affectation du Résultat 2020	Distribution de dividendes	Capitaux propres au 31.12.21
Capital	368 304	64 200					432 504
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	82 763						82 763
Écarts de réévaluation	33						33
Réserve légale	29 484				7 347		36 830
Réserves statutaires ou contractuelles	2 581 000				99 000		2 680 000
Autres réserves	708 528				159 806		868 333
Report à nouveau (a)	103					111	214
Résultat de l'exercice	273 629		134 261		-266 152	-7 477	134 261
	0						0
Subventions d'investissement	896 339			-3 914			892 425
Provision spéciale de réévaluation	11						11
Titres participatifs	3 000						3 000
TOTAL	4 943 193	64 200	134 261	-3 914	0	-7 366	5 130 373

Des dividendes ont été distribués au titre de l'exercice 2020, pour 0,304 euro par action, soit 7.366 K€ au total.

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2021 :

en K€	Montant 31.12.20	Dotations de l'exercice 2021	Reprises de l'exercice 2021	Montant 31.12.21
Gros Entretien	18 769	8 203		26 971
Provision pour gros entretien	18 769	8 203	0	26 971
Provision retraite	33 578		75	33 503
Médaille du travail	1 031		187	844
Indemnité précarité	237	270	237	270
Contentieux personnel	598	491	72	1 017
Provision travaux sur foyers	2 040		1 220	820
Risque fiscal	922			922
Risques gestion locative et construction	5 804	625	289	6 140
Sequestre	0			0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	2 913	239	978	2 174
Provision pour risques et autres charges	47 123	1 624	3 058	45 690
Total	65 892	9 827	3 058	72 661

Provision pour gros entretien

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

	2021	2020
Provision au titre de 2021		6 551
Provision au titre de 2022	10 381	7 235
Provision au titre de 2023	10 217	4 983
Provision au titre de 2024	6 374	
Provision pour gros entretien	26 972	18 769

Le montant de la provision pour gros entretien est de 27,0 M€ contre 18,8 M€ au 31 décembre 2020.

Concernant les 6 551 K€ de dépenses prévues en 2021 lors de l'arrêté 2020 pour les opérations éligibles :

- 41 % sont réalisées, contre 26 % en 2020
- 51% sont reportées,
- 5% sont transférées en immobilisation
- 3% sont reprises en raison d'un montant réalisé inférieur.

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 indiqué dans la partie relative aux méthodes comptables. Comme indiqué supra, les taux de rotation (uniquement les démissions depuis cette année), le calcul des taux d'augmentation et les pourcentages de

charges sur salaires sont réappréciés à chaque exercice.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10 ans du 31 octobre 2021) : 0,89 % (contre 0,45% en 2020).

Taux de charges sociales :

- 61% pour les administratifs

- 59% pour les gardiens

Age de départ à la retraite : 63 ans

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

Table de mortalité : Insee 2017-2019

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2021 à un montant de 33,5 M€, contre 33,6 M€ en 2020 soit une reprise pour l'année de 0,1 M€.

Provisions travaux sur foyers

Lors des cessions de foyers à redevance d'équilibre à 3FR, les soldes de provisions pour contribution au remplacement des composants non consommées au moment de la cession sont conservés par I3F. En contrepartie, une garantie de passif pour une durée de dix ans à compter de la cession est prévue et provisionnée à concurrence de ces montants. Au fur et à mesure de la réalisation des travaux immobilisables ou de gros entretien par 3FR, la garantie est mise en œuvre avec remboursement à 3FR du montant des travaux, dans la limite du montant de la garantie.

Pour les programmes d'Immobilière 3F cédés à 3FR (anciens programmes repris de France Habitation), le remboursement de la PCRC reconstituée par Immobilière 3F est effectué lors de la livraison effectuée par 3FR des opérations de démolition reconstruction ou de réhabilitation lourde.

La provision s'élève à 0,8 M€ fin 2021 intégrant une reprise en 2021 constituée par des versements au titre des travaux réalisés pour 1,2 M€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées en 2021 pour constater divers risques et charges liés à

des risques locatifs des contentieux juridiques et des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, des reprises sur les opérations de démolition ont été comptabilisées pour 0,7 M€ notamment sur l'opération de Garges les Gonesse en raison de la comptabilisation des charges de démolition L'encours à fin 2021 de provisions d'élève à 2,2 M€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2021	2020
Participation à l'effort de construction	843 675	861 802
Banque des Territoires	3 794 010	3 429 529
CFF	99 960	224 744
Autres banques	657 022	436 016
Emprunts et dettes divers	9 619	10 446
Total	5 404 285	4 962 536

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2021	%
Fixe	1 028	19%
Révisable - indices Livret A ou LEP	4 197	78%
Révisable - indice inflation	132	2%
Révisable - autres indices	47	1%
Sous-total révisable	4 376	81%
Structuré		0%
Total	5 404	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 5 404 M€, soit une hausse de +441 M€. Les mobilisations sur l'exercice 2021 s'élèvent à 631 M€ dont 414 M€ concernent la Construction neuve, 127 M€ pour la réhabilitation du parc, 39 M€ de prêt « impact », 24 M€ de PHBB retard de chantiers, 3 M€ de prêts PSLA et 24 M€ de financement ALS.

Les amortissements d'emprunts ont représenté 212,5 M€.

137 M€ de remboursement anticipé ont été effectués sur l'année (dont 111 M€ au CFF) et 112 M€ ont fait l'objet de refinancement à la suite des réaménagements auprès d'autres banques.

Une ligne de crédit CT de 50 M€ a été mobilisée.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2021	2020
Intérêts courus non échus hors IC	26 133	27 284
Intérêts compensateurs	3	31
Total Intérêts courus non échus	26 136	27 315

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2021	2020
Locataires et acquéreurs	46 491	50 434
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	108 822	104 456
Personnel	27 565	23 178
Sécurité sociale et org. sociaux	21 586	19 556
Etat et collectivités publiques	92 746	75 078
Sous-total dettes fiscales et sociales	141 897	117 813
Créditeurs divers	79 058	7 466
Total Autres dettes	376 268	280 169

Les créiteurs divers augmentent de 71.6 M€ en raison principalement des versements concernant les plans d'investissements volontaires versés par ALI pour 50,5 M€ pour le PIV agrément ainsi que pour les copropriétés dégradées pour 19,2 M€

Note 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	5 404 285	268 082	882 160	4 254 043
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	26 136	26 136		
Concours bancaires courants	11 851	11 851		
Dépôts et cautionnements reçus	63 439			63 439
Redevances location - accession	10		10	
Autres dettes	376 268	306 518	69 750	
Total des postes ventilés	5 881 989	612 587	951 920	4 317 482

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	2021	2020
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	9 782	11 957
Produits des ventes des lots en cours	15 054	13 334
Total	24 836	25 292

Les produits constatés d'avance aux titres de l'exploitation correspondent aux montants des notifications des subventions de l'ANRU2 diminués des couts sociaux et de démolitions comptabilisées non reprises au résultat.

Les produits constatés d'avance sur les stocks concernent les produits des ventes des opérations en cours et s'établissent à 15,05 M€ à fin 2021.

Note 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	124	
Fournisseurs et entrepreneurs	1 011	253
Etat, collectivités locales	284	
Total	1 420	253

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

en K€	2021	2020
Ventes	8 091	8 291
Total ventes	8 091	8 291
Variation de stocks	15 276	5 939
Travaux stockés	-21 994	-13 694
Total stockés et variations de stocks	-6 718	-7 755
Transferts en immo	0	0
Résultat accession	1 373	536
Frais de MO stockés	-343	-146
Coûts chargeables accession	-129	-227
divers accession	-188	-29
Marge sur vente accession	713	134

Note 2. Loyers

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

En K€	2021	2020
Logements	689 705	680 911
RLS	- 29 365	- 29 671
Logements en PSLA	64	95
Garages, parkings et autres	38 621	38 266
Commerces	26 634	24 520
Foyers	1 282	1 265
Supplément de loyer	7 589	8 474
Total	734 530	723 861

Les loyers quittancés progressent de 10,7 M€ par rapport à 2020 soit +1,5%. Les loyers logements ont progressé par rapport à 2020 de 9,0 M€ soit +1,3 %. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2021 de 0,66 %, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions. La vacance des logements qui s'était élevée à 1,11 % en 2020 a augmenté 0,08 point en 2020 pour atteindre un taux de 1,19 %.

Les loyers des commerces ont progressé de 2,0 M€ (+7,9 %) par rapport à 2020. Des remises commerciales d'un montant de 1,2 M€

avaient été accordées en 2020. Hors cet effet, les loyers commerces ont augmenté de 0,8 M€ en raison de la livraison de nouveaux commerces et d'un taux de vacance qui ne s'est pas dégradé malgré la crise sanitaire.

Le SLS est en diminution de -0,9 M€. En 2020 l'arrêt du quittancement pendant le confinement avait conduit à une baisse de la régularisation des assujettis, effet non constaté en 2021. Les loyers parkings sont en augmentation de +0,3 M€ sous l'effet de l'IRL et des livraisons. La RLS est en légère diminution (-0,3 M€) et représente en moyenne 4,3% des loyers quittancés en 2021 contre 4,4% en 2020, en raison du changement de barèmes.

Note 3. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de remise en état à la suite des mutations, des frais de poursuite, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles. Elles s'élèvent en 2021 à 231 M€ contre 223 M€ en 2020.

La perte sur charges récupérables s'élève à 6,8 M€. La provision pour les logements vides et les logements improductifs de revenus de l'année se monte à 8,8 M€.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2021	2020
Gestion d'immeuble	23	20
Locations diverses	3 771	3 686
Pool	17 680	19 896
Refacturation copropriétés	351	75
Autres produits	407	115
Total	22 232	23 792

La refacturation du pool (mises à disposition des filiales des services d'Immobilière 3F mis en commun) en 2021 s'élève à 17,7 M€ en diminution de 2,2M€ par rapport à 2020 en raison d'une refonte du mécanisme de refacturation menée en 2021.

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

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

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2021	2020
Produits gestion courants	3 630	1 829
Produits quittancés	494	854
Transferts frais de ventes	8 338	9 268
Intérêts immobilisables	1 534	1 489
Frais de maîtrise d'ouvrage	9 541	9 142
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	2 881	1 864
Subventions fonctionnement	235	0
Indemnités d'occupation réservataires	20	6
Frais d'actes de contentieux récupérables	1 197	1 140
Cession de CEE	1 751	9 031
Total	29 620	34 624

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires s'élèvent à 8,3 M€ contre 9,3 M€ en 2020.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 1,5 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

En 2021, les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 9,5 M€, contre 9,1 M€ en 2020.

Les ventes de certificats d'économie d'énergie s'élèvent à 1,8 M€ contre 9 M€ en 2020.

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2021	2020
Fourn.électricité NR	1 187	1 326
Fourniture d'eau NR	536	296
Fourniture de gaz NR	92	87
Fournit.chaleur NR	227	269
Fournit.const NR	15	52
Ach.carbur.lubrifi.NR	46	37
Entret.petit équi.NR	1 285	2 638
Aut.mat.fournit.NR	160	159
Fournit.administrat.	455	418
Achats de fournitures et produits récupérables	81 774	82 561
Total	85 778	87 842

La baisse des achats de fournitures s'explique principale évolution par l'achat du matériel pour lutter contre la Covid 19 qui avait atteint près de 1,3 M€ en 2020

Et pour la part récupérable :

en K€	2021	2020
Electricité	14 138	16 954
Eau	66 222	63 200
Gaz	894	1 398
Chaleur	65	521
Carburants lubrifiants	5	2
Entretien et petits équipements	450	486
Total	81 774	82 561

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2021	2020
Hygiène et sécurité	9 462	8 538
Espaces verts	344	369
Chauffage	381	403
Nettoyage	3 097	2 986
Gestion d'immeubles	451	442
Part NR divers travaux	5 048	5 184
Entretien réparations	13 415	12 112
Entretien divers	69	120
Sous Total part NR	32 266	30 154
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	107 626	99 358
Total	139 892	129 511

Détail de la part récupérable :

en K€	2021	2020
Hygiène sécurité	4 410	4 054
Espaces verts	5 714	5 761
Chauffage	45 359	40 715
Nettoyage	25 990	23 816
Gestion d'immeuble	480	614
Ascenseurs	4 237	3 607
Récupération individuelle du contrat confort	5 523	5 335
Multiservice récupérable	15 471	15 064
Travaux récupérables individuellement	167	112
Divers	5	-2
Ent Rép cour	269	279
Total R	107 626	99 357

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2021	2020
Travaux de gros entretien	36 927	30 470
Etats des lieux	21 836	18 469
Garanties totales	10 745	10 228
Total	69 508	59 167

Augmentation de 6,4 M€ sur les travaux de GE : cette augmentation s'explique par la situation exceptionnellement basse de 2020 en raison de la crise sanitaire. L'année 2021 à 36 M€ revient sur des montants plus en ligne avec une année standard et intègre également un phénomène de rattrapage de travaux non réalisés en 2020.

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2021	2020
Baux emphytéotiques	63	147
Prime d'assurance	8 402	8 052
Personnel intérimaire	115	56
Rémunération intermédiaires et honoraires	23 380	22 355
Publicité et communication	2 121	1 855
Frais de mission et déplacements	2 527	2 280
Redevances	319	157
Locations	6 117	7 218
Frais postaux	4 396	4 083
Cotisations CGLLS	23 036	24 072
Cotisations diverses	1 551	1 547
Divers	3 043	2 251
Total non récupérable	75 070	74 073
Frais d'actes de contentieux récupérables	1 197	1 140
Refacturation frais de déménagement	243	186
Total Récupérable	1 440	1 327
Total	76 509	75 399

Les autres charges concernant les services extérieurs sont stables par rapport à 2020. Nous pouvons noter une légère baisse de la cotisation CGLLS de base avant lissage des RLS qui diminue de 0,8 M€ par rapport au réel 2020 en raison de la baisse du taux d'imposition hors SLS qui passe de 3,19% à 3,026% ainsi que de la hausse des réductions (0,3 M€). Le dispositif de lissage des RLS ne génère pas de baisse importante (-0,1M€), soit une diminution globale de -0,9 M€. La cotisation additionnelle diminue légèrement de 0,1 M€ et ce malgré le taux de taxation à 3,7% contre 5,5% au réel 2020 en raison de la hausse de l'assiette de calcul qui est l'autofinancement 2019 (+14 M€).

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2021	2020
Récupération sur locataires	20 637	20 677
Frais de personnel NR	139 956	130 329
Frais de personnel	160 593	151 006

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

le taux de récupération des salaires du personnel de proximité est stable par rapport à 2020 à 44,15% contre 44,22% en 2020.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2021	2020
Taxes foncières	82 935	80 039
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	11 029	10 398
Taxe d'apprentissage	81	54
Versement transport	2 028	1 864
Part.formation prof. cont	1 978	1 989
Part.emp.effort const.	448	427
S. total sur salaires	15 563	14 733
Aut.impôts locaux NR	810	658
Taxes d'habitation	81	122
TVTS	11	13
Aut.imp.tax.autr.org	1 284	1 397
S. total autres taxes	2 186	2 189
Total Taxes NR	100 684	96 961
Taxes récupérables :	26 682	26 196
Total	127 366	123 157

La TFPB sur le parc locatif qui s'élève cette année à un montant de 82,8 M€ est en hausse de 2,9 M€ par rapport à 2020 soit une hausse de 3,6%. A périmètre constant la TFPB augmente de 1,1 M€ à 74,4 M€ (+1,5%). Les nouveaux logements assujettis s'élèvent en 2021 à 0,5 M€ et les rôles non reçus en 2021 ont fait l'objet d'une provision (0,4 M€). Les impositions à tort ont été identifiées cette année pour un montant de 0,7 M€ (+0,5 M€) et devront faire l'objet de demandes de dégrèvements d'impôts. A contrario les cessions et les démolitions ont pour conséquence de diminuer la TFPB de -0,3 M€.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires	27 818	26 644	1 174
Autres	270	1 346	- 1 076
Gros entretien	17 045	8 843	8 203
S/total	45 133	36 832	8 301

La provision pour créance douteuse progresse faiblement cette année de 1,5 M€, en raison d'un taux de recouvrement moyen annuel de 99,18%.

Les impayés progressent de 2,9 M€ entre 2020 et 2021.

La provision pour Gros Entretien évolue fortement entre 2020 et 2021 principalement ciblée sur les opérations identifiées sur 3 ans de la DGRDI, notamment sur des travaux de ravalements simples.

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 9,3 M€ contre 8,7 M€ en 2020, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 3,3M€, notamment pour la maintenance des logiciels pour 1,8 M€, mais également par des éléments non récurrents intervenus en 2021 pour 1,5 M€.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2021	2020
Intérêts sur opérations locatives	54 791	60 727
Intérêts compensateurs	-28	-94
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	110	81
Intérêts sur autres opérations	611	44
Total	55 486	60 758

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2021	2020
Marges sur ventes d'actif	94 006	196 721
Perte sur remplacement ou démolition	-1 537	-1 480
Amortissement exceptionnel	-1 327	-1 884
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	1 091	-1 682
Reprises de subventions	39 355	40 253
Éléments exceptionnels	-5 317	-1 940
Total résultat exceptionnel	126 271	229 988

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En K€	2021	2020
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	124 716	218 522
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-33 903	-59 742
Subventions reprises sur ventes aux locataires	1 996	3 524
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	92 809	162 304
Cessions d'actifs - autres	6 174	73 447
Valeur nette des actifs cédés - autres	-4 977	-39 093
Subventions reprises sur ventes	0	63
Marges sur cessions d'actifs - autres	1 196	34 417
Marges sur cessions d'actifs	94 006	196 721

Les marges sur ventes aux locataires se sont élevées en 2021 à 92,8 M€, en nette diminution par rapport à 2020 (- 69,5 M€). Cette baisse s'explique par la diminution des volumes vendus mais également par le fait que 346 lots cédés début 2020 provenaient de promesses de ventes 2019. De même la diminution des marges sur les autres ventes d'actif s'explique par la prise en compte en 2020 de la plus-value d'échange des titres à la suite de la fusion entre NL et INA pour 23,4 M€ ainsi que des ventes exceptionnelles réalisées en 2020.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2021	2020
Pertes sur remplacements de composants	-1 537	-1 480
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-1 537	-1 480

Les pertes sur remplacements des composants en légère hausse par rapport à 2020.

Amortissements exceptionnels

En K€	2021	2020
Autres amortissements exceptionnels	-1 327	-1 884
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-1 327	-1 884

Correspond aux opérations de Sevran et de Garges dont les OS ont été lancés en 2021 ainsi que l'opération de Clamart dont le PCDID date de 2020. Par rapport à l'extrapolation la diminution s'explique par le décalage de l'OS en 2022 des opérations de Champigny et de Bondy.

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2021	Reprise de l'exercice 2021	Mouvements nets
Contentieux personnel	491	72	419
Contentieux locatif+ construction	625	289	336
PCRC foyers	0	1 220	-1 220
NPNRU / obsolète	239	978	-739
Total	1 355	2 559	-1 204
Prov dépréciation immeuble	113		113
Total	1 468	2 559	-1 091

Pour 2021, le montant net des provisions exceptionnelles est positif de 1,1 M€. Cela s'explique en raison principalement de la reprise PCRC foyers de 1 M€, ainsi que des reprises sur les opérations de démolition pour 0,7 M€, notamment sur l'opération de Garges les Gonesse, en raison de la comptabilisation des charges de démolition. Des dotations ont été comptabilisées concernant des contentieux personnel pour 0,4 M€ et des contentieux locatifs et constructions pour 0,3 M€.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2021	2020
Opérations de gestion et autres	1 287	2 439
Rentrée sur créance irrécouvrable	12	16
Certificats d'économie d'énergie	0	0
Dégrèvements d'impôts	9 396	7 665
Remboursements suite sinistres	5 681	5 890
Subv. pour démolition	2 184	2 899
Produits exceptionnels	18 559	18 910
Dépenses sinistres	-7 599	-6 653
Charges sur ventes d'actifs	-8 338	-9 268
Frais de démolition	-3 717	-2 935
Indemnités d'éviction	-124	-65
Abandons de projets	-1 573	-1 246
Travaux voirie		
Indemnités transactionnelles	-160	-169
Autres	-2 648	-747
Charges exceptionnelles	-23 876	-20 850
Total Autres charges et produits exceptionnels	-5 317	-1 940

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2021 une charge nette de 5,3 M€ contre une charge de 1,9 M€ en 2020. Cette évolution négative s'explique notamment par :

- Une augmentation de 1,3 M€ des couts techniques de démolition ;
- Le solde net des sinistres (-1,9 M€), génère une charge supplémentaire de 1,2 M€ par rapport à celle de 2020. En 2020, ce solde négatif avait été particulièrement limité.

Note 17. Impôt sur les sociétés

Les produits taxables (loyers et ventes et refacturations diverses hors pool) représentent 11,52 % de l'ensemble des produits totaux exonérés et taxables (11,55 % en 2020).

Le patrimoine taxable est de 10 498 logements et places d'hébergement fin 2021 contre 10 224 en 2020. 4606 logements PLI sont rentrés dans le périmètre taxable au 01 janvier 2020.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2021 à 2 591 équivalents temps plein contre 2 512 fin 2020.

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2021	2020
Cadres	505	476
Employés, agents de maîtrise	998	958
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	1088	1 078
Total	2 591	2 512

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2021 :

	2021	2020
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçues	77 954	70 468
Emprunts locatifs signés	673 527	876 293
Ventes, contrats préliminaires	31 785	19 760
Total	783 266	966 521
Engagements donnés		
Solde avance de trésorerie Clarm		
Avals, cautions, garanties données	375 452	491 607
Compromis de vente	6 775	7 570
Reste à payer sur marchés signés	401 021	420 329
Total	783 248	919 506

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 674 M€.

Les avals et cautions et garanties données correspondent principalement à la garantie de rachat de 5 ans concernant les ventes HLM et les opérations en PSLA pour un montant total de 303 M€ et aux cautions solidaires octroyées aux filiales pour un montant total de 64 M€.

Le reste à payer sur marchés signés reste important du fait de l'activité élevée de promotion et des compromis de vente signés en VEFA s'élevant à 401 M€ en 2021 contre 317 M€ en 2020.

Note 4. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 6. Société consolidante

Les comptes d'Immobilière 3F font l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier qui détient 97,23% du capital.

Note 7. Autofinancement

en M€	2019	2020	2021	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	290,1	307,6	286,2	
Variation intérêts compensateurs	-0,3	-0,1	0,0	
Remboursement d'emprunts locatifs	-195,0	-201,0	-212,3	
Autofinancement net HLM ELARGI	94,8	106,5	73,9	
Total des produits financiers (comptes 76)	4,8	5,4	4,7	
Total des produits d'activité (comptes 70)	980,9	979,1	996,0	
Charges récupérées (comptes 703)	-229,4	-223,1	-231,2	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	756,3	761,4	769,5	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	12,5%	14,0%	9,6%	12,0%

Compte de résultat - I3F - Réel 2021				
(K€)	Réel	Réel	Réel 2021 / Réel 2020	
	2020	2021	K€	%
Autofinancement				
Loyers quittancés	723 861	734 530	10 669	
Autres produits locatifs	4 729	4 479	-250	
Perles sur créances irrécouvrables	-8 670	-9 338	-667	
Ecart sur charges récupérables	-6 587	-6 823	-235	
Produits locatifs nets	713 332	722 849	9 516	
Frais de personnel de proximité NR	-30 734	-31 231	-497	
Charges externes de gestion locative NR	-73 415	-79 115	-5 700	
Etat des lieux nets	-16 815	-20 035	-3 220	
Entretien-réparations	-12 294	-13 623	-1 328	
Autres charges externes de gestion locative	-44 306	-45 458	-1 151	
Gros entretien locatif	-36 827	-43 391	-6 564	
Surcout travaux amiante	-2 391	-2 114	277	
Charges brutes locatives	-143 367	-155 852	-12 485	
Marge brute locative	569 965	566 997	-2 969	
Impôts et taxes	-81 780	-84 710	-2 930	
Annuités d'emprunts	-260 343	-266 272	-5 929	
Intérêts des emprunts bruts	-60 758	-55 486	5 272	
Intérêts compensateurs	-94	-28	66	
Intérêts immobilisés	1 489	1 534	45	
Amortissement des emprunts locatifs	-200 980	-212 293	-11 313	
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	19 896	17 680	-2 216	
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	13 259	9 587	-3 672	
Frais de personnel administratifs	-105 407	-114 208	-8 801	
Coûts administratifs et de structure	-25 557	-24 798	759	
Charges externes administratives et de structure	-25 487	-24 718	769	
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	-70	-80	-9	
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)	-1 091	-2 110	-1 019	
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-24 398	-23 366	1 033	
Produits financiers nets	5 040	1 038	-4 002	
Autres charges sur l'autofinancement	-460 381	-487 159	-26 778	
Autofinancement courant	109 584	79 838	-29 746	
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-1 940	-5 317	-3 377	
IS	-1 155	-668	487	
Autofinancement net	106 489	73 853	-32 635	

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

NATURE DES INDICATIONS	2017	2018	2019	2020	2021
I. - Situation financière en fin d'exercice :					
a) Capital social.	214 879 299,20	234 879 292,00	294 835 281,60	368 303 949,60	432 503 931,20
b) Nombre d'actions émises.	14 136 796,00	15 452 585,00	19 397 058	24 230 523	28 454 206
c) Nombre d'obligations convertibles en actions.					
II. - Résultat global des opérations effectives :					
a) Chiffre d'affaires hors taxe.	952 011 058,86	942 290 694,59	980 865 512,19	979 080 254,28	996 020 343,25
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions.	383 910 142,59	332 596 110,40	354 990 157,95	500 549 548,10	377 246 282,30
c) Impôts sur les bénéfices.	846 954,09	64 260,86	265 428,70	1 476 575,88	668 083,04
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions.	198 962 948,84	136 637 833,28	129 612 530,60	273 629 050,07	134 260 620,31
e) Montant des bénéfices distribués (1).	3 760 387,74	5 284 784,07	6 633 793,84	7 366 078,99	8 650 078,62
III. - Résultat des opérations réduit à une seule action (2) :					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions.	27,16	21,52	18,29	20,60	13,23
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions.	14,07	8,84	6,68	11,29	4,72
c) Dividende versé à chaque action (1).	0,266	0,342	0,342	0,304	0,304
IV. - Personnel :					
a) Nombre de salariés	2 289	2 348	2 419	2 480	2 553
b) Montant de la masse salariale.	91 230 788,27	92 974 571,70	97 233 867,13	104 692 425,81	111 715 773,33
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc.).	43 686 102,15	44 362 496,83	43 201 108,64	46 313 660,63	48 877 580,56
(1) Pour l'exercice dont les comptes seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires, indiquer le montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le conseil d'administration, le directoire ou les gérants.					
(2) Si le nombre des actions a varié au cours de la période de référence, il y a lieu d'adapter les résultats indiqués et de rappeler les opérations ayant modifié le montant du capital.					



Groupe ActionLogement

Société anonyme d'habitations à loyer modéré
au capital de 432.503.931,20 €
Siège social : 159, rue Nationale - 75013 PARIS
552 141 533 RCS PARIS

Certifié conforme

Paris, le 30 juin 2022
Valérie Fournier
La Directrice Générale

DocuSigned by:
Valérie FOURNIER
6E0BBB01CDAE4A3...

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET ORDINAIRE DU 22 JUIN 2022

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL RELATIF A L'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE
CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels des commissaires aux comptes, approuve :

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 134.260.620,31 €.
- ainsi que la gestion de la Société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

L'assemblée générale approuve spécialement le montant des charges non déductibles, visées à l'article 39-4 du code général des impôts s'élevant à 2 997,04 €, et le montant de l'impôt correspondant, 824.19 €.

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.

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 134.260.620,31 € dont 75.825.669,00 € provient de l'activité SIEG, et le report à nouveau, représentant une somme de 213 521,44€, soit un solde de 134.474.141,75 € comme suit :

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Résultat de l'exercice	134 260 620,31	75 825 669,00	58 434 951,31
+ Report à nouveau	213 521,44		213 521,44
= Bénéfice distribuable	134 474 141,75	75 825 669,00	58 648 472,75
Réserve légale	6 419 998,16	3 620 031,70	2 799 966,46
Réserves sur cessions immobilières	83 553 681,24	61 588 860,04	21 964 821,20
Réserve statutaire ou contractuelle [Si applicable]	29 900 809,35		29 900 809,35
Distribution de dividendes	8 650 078,62	4 877 502,77	3 772 575,85
Réserves diverses	5 699 190,65	5 699 190,65	
Report à nouveau	250 383,73	40 083,84	210 299,89

Le dividende revenant à chaque action existant au jour de cette assemblée générale sera ainsi fixé à 0,304 €.

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.

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

- De la déduction des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 17,2 %, pour les dividendes distribués à partir du 1er janvier 2021,
- 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 à 12,8% à compter du 1er janvier 2021, sauf dispense pour certains contribuables.

Les dividendes nets d'un montant global inférieur à 10 € par bénéficiaire, seront inscrits à son crédit dans les comptes de la société, mais ne lui seront payés que lorsqu'ils atteindront au moins cette somme.

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

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40% **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40% *			
Exercice 2020	300,91	0	7.365.778.,08	0,304
Exercice 2019	338,51	0	6.633.455,33	0,342
Exercice 2018	339,21	0	5.284.444,86	0,342

* 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 par 191 737 482 voix pour, compte tenu des 10 537 326 voix qui ont voté contre et des 10 537 326 voix qui se sont abstenues.

* *



Pour copie certifiée conforme

Paris, le 30 juin 2022

DocuSigned by:
Valérie FOURMER
6E0BBB01CDAE4A3...

Immobilière 3F

Siège social : 159 Boulevard Nationale – 75013 Paris
Société anonyme au capital de 432 503 931,20 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021



KPMG S.A.
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone :
Télécopie :
Site internet : www.kpmg.fr



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

Immobilière 3F

Siège social : 159 Boulevard Nationale – 75013 Paris
Société anonyme au capital de 432 503 931,20 euros

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Immobilière 3F relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.



Immobilière 3F

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 1 de l'annexe aux comptes annuels concernant l'application du règlement ANC 2021-08 portant sur la présentation distincte du résultat relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans la note 1.3.1 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société décrites dans la note 1.3.1 de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

Dépréciation des créances locataires

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la dépréciation des créances locataires sont décrits dans la note 1.3.1 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.



Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société décrite dans la note 1.3.1 de l'annexe, vérifié la méthode retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et des 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

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la provision pour gros entretien sont exposés dans la note 1.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir, par sondages, les calculs effectués par la société, à comparer les estimations comptables des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

Provision pour indemnités de départ à la retraite

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la provision pour indemnités de départ à la retraite sont exposés dans la note 1.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif.

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.

Application du règlement de l'Autorité des Normes Comptables 2021-08 du 8 octobre 2021 relatif aux organismes d'habitations à loyer modéré

L'annexe aux comptes annuels au niveau de la note 1.1 « changement de méthodes comptables de l'exercice 2021 » et la note 1.3.4 « SIEG/HORS SIEG » expose les conséquences du changement de méthodes comptables. Nos travaux ont consisté à examiner la correcte présentation comptable des dispositions du nouveau règlement et à vérifier que 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.



Immobilière 3F

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2021**Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

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

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

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

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

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

Responsabilités des commissaires 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.823-10-1 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 ;



Immobilière 3F

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2021

- 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 et à Paris La Défense, le 3 juin 2022

Les commissaires aux comptes

RSM ParisSociété de Commissariat aux Comptes Membre de la
Compagnie Régionale de ParisSigné électroniquement le 03/06/2022 par
Hélène Kermorgant**Hélène KERMORGANT**

Associé

KPMGSociété de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris
**Erik
Boulois**
Signature
numérique de
Erik Boulois
Date : 2022.06.03
16:46:08 +02'00'**Erik Boulois**

Associé

Immobilière 3F

04/05/2022

BILAN ACTIF			2021	2 020
Au 31 décembre 2021		Brut	Amortissements	
			Dépréciations	
			Net	Net
		En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles	<i>Note 1</i>	130 119	43 669	86 451
Baux		93 975	21 090	72 885
Autres		36 144	22 579	13 565
Immobilisations corporelles	<i>Note 2</i>	12 222 716	3 570 504	8 652 211
Terrains		2 405 153		2 405 153
Immeubles de rapport		9 732 932	3 504 248	6 228 684
Autres immobilisations corporelles		84 631	66 256	18 375
Immobilisations corporelles en cours		1 198 245	1 240	1 197 006
Terrains		693 861	27	693 834
Immeubles de rapport		268 818	1 213	267 605
Travaux d'amélioration		217 258		217 258
Acomptes terrains		18 308		18 308
Immobilisations financières	<i>Note 3</i>	539 144	98	539 045
Participations, parts sociales et créances		525 835	91	525 745
Prêts accédants				
Autres prêts et divers		13 308	8	13 301
Total actif immobilisé	<i>Note 4</i>	14 090 224	3 615 511	10 474 713
Stocks et en cours	<i>Note 5</i>	46 446	841	45 605
Créances locataires et acquéreurs	<i>Note 6</i>	176 220	70 407	105 812
Subventions à recevoir	<i>Note 7</i>	150 373		150 373
Autres créances diverses	<i>Note 8</i>	156 561	6 358	150 203
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	<i>Note 9</i>	182 431		182 431
Total actif circulant	<i>Note 10</i>	712 030	77 606	634 424
Comptes de régularisation actif	<i>Note 11</i>	721		721
Total actif		14 802 975	3 693 117	11 109 858
				10 375 957

Immobilière 3F

04/05/2022

BILAN PASSIF		2021	2020
		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Au 31 décembre 2021			
Capital	<i>Note 1</i>	432 504	368 304
Primes d'émission, de fusion et d'apport		82 796	82 796
Réserves et report à nouveau		3 585 377	3 319 114
Résultat de l'exercice		134 261	273 629
Dont résultat résultant de l'activité SIEG (depuis 2021)		75 826	
Sous total situation nette		4 234 937	4 043 843
Subventions	<i>Note 2</i>	892 425	896 339
Amortissements dérogatoires et autres		3 011	3 011
Total capitaux propres	<i>Note 3</i>	5 130 373	4 943 193
Provisions pour gros entretien		26 972	18 769
Provisions pour risques et autres charges		45 689	47 123
Total provisions pour risques et charges	<i>Note 4</i>	72 661	65 892
Emprunts	<i>Note 5</i>	5 404 285	4 962 536
Intérêts courus non échus	<i>Note 6</i>	26 136	27 315
Concours bancaires courants		11 851	9 251
Dépôts et cautionnements reçus		63 449	62 309
Autres dettes	<i>Note 7</i>	376 268	280 169
Total dettes	<i>Note 8</i>	5 881 989	5 341 580
Comptes de régularisation passif	<i>Note 9</i>	24 836	25 292
Total passif		11 109 858	10 375 957

Immobilière 3F

04/05/2022

COMPTE DE RESULTAT 2021

En milliers d'euros		2021	2021	2021	2020
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes	Note 1		8 091	8 091	8 291
Loyers	Note 2		734 530	734 530	723 861
Récupération de charges locatives	Note 3	231 167		231 167	223 136
Prestations de services	Note 4		22 232	22 232	23 792
Chiffre d'Affaires		231 167	764 853	996 020	979 080
Autres produits et transferts de charges	Note 5	1 197	28 423	29 620	34 624
Achats stockés et variations de stocks	Note 1		(6 718)	(6 718)	(7 755)
Achats de fournitures et produits	Note 6	(81 774)	(4 004)	(85 778)	(87 842)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(107 626)	(32 266)	(139 892)	(129 511)
Gros entretien	Note 8	(1 028)	(68 479)	(69 508)	(59 167)
Autres services extérieurs	Note 9	(1 440)	(75 070)	(76 509)	(75 399)
Frais de personnel	Note 10	(20 637)	(139 956)	(160 593)	(151 006)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(26 682)	(100 684)	(127 366)	(123 157)
Dotations aux amortissements techniques			(275 178)	(275 178)	(261 648)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12		(8 301)	(8 301)	(4 145)
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13		(9 338)	(9 338)	(8 670)
Autres charges de gestion courante	Note 14		(3 332)	(3 332)	(4 821)
Résultat d'exploitation		(6 823)	69 950	63 127	100 583
Produits financiers nets			1 038	1 038	5 041
Intérêts des emprunts	Note 15		(55 486)	(55 486)	(60 758)
Dotations nettes aux provisions financières			(22)	(22)	(69)
Résultat financier			(54 470)	(54 470)	(55 786)
Marge sur cessions d'actifs			94 006	94 006	196 721
Pertes sur remplacements ou démolitions			(1 537)	(1 537)	(1 480)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			(1 327)	(1 327)	(1 884)
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			1 091	1 091	(1 682)
Reprises sur subventions			39 355	39 355	40 253
Autres charges et produits exceptionnels			(5 317)	(5 317)	(1 940)
Résultat exceptionnel	Note 16		126 271	126 271	229 988
Impôt sur les Sociétés	Note 17		(668)	(668)	(1 155)
Résultat net		(6 823)	141 083	134 261	273 629
Dont résultat relevant de l'activité SIEG (depuis 2021)				75 826	

Annexe aux comptes 2021 IMMOBILIERE 3F

Faits caractéristiques de l'exercice

Les indicateurs de gestion s'inscrivent en 2021 à un très bon niveau. Le taux de recouvrement 2021 s'est ainsi élevé à 99,18% soit +0,66 point par rapport à 2020 et +0,41 point par rapport à 2019. Les difficultés rencontrées en 2020 par le département commerce d'Immobilière 3F, en lien avec les épisodes de confinement (89,4 % de taux de recouvrement en 2020), ont disparu en 2021. Cette entité, avec un taux de recouvrement de 102 %, a réussi à diminuer le montant de ses soldes locataires en recouvrant des créances passées.

Le taux de vacance des logements se positionne quant à lui à 1,19%.

En matière de promotion, le nombre d'agréments obtenu est de 3 470. Comme en 2020, ces bons résultats ont été rendus possibles par un recours significatif aux logements avec un financement PLI/LLI/libre (37 % du total des agréments) et une part VEFA importante (74%). Sur ces agréments, plus de 700 logements ont répondu à des standards renforcés de qualité et d'innovation en termes de performances environnementales et d'usage (sobriété carbone, bien-être et santé, habilité et services). Le « gain carbone » sur ces logements représente l'équivalent de 115 logements construits en IDF.

Le volume des mises en chantier a progressé de plus de 50 % par rapport à 2020 avec le lancement des travaux de 3 472 logements. 2 165 logements ont été livrés en 2021. L'augmentation des volumes de promotion en matière d'agréments de ces dernières années devrait se traduire par une augmentation du volume de livraisons en 2022.

Immobilière 3F a poursuivi sa politique active de ventes aux locataires avec la signature de 689 actes authentiques, dont plus de la moitié auprès de l'ONV.

Plus de 3 400 OS de réhabilitation ont été lancés, dont 92% de thermiques avec en perspective l'objectif d'éradiquer les patrimoines avec une étiquette F et G d'ici fin 2022/2023.

En matière de renouvellement urbain, les démolitions NPNRU ont continué en 2021 avec le lancement des démolitions sur les communes de L'Hay-les-Roses (60 logements) et Garges (70 logements). Deux programmes ont fait l'objet d'une fin de démolition :

- Villeneuve-la-Garenne (132 logements patrimoine obsolète)
- Garges (113 logements/NPNRU).

Le patrimoine d'Immobilière 3F compte plus de 134 400 logements, foyers et commerces à fin 2021, soit une progression de 1,1 % par rapport à 2020 sous les effets commentés ci-dessus.

Evènements postérieurs à la clôture

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

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Le décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- 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 2021

Il est fait application pour la première année du Règlement ANC 2021-08 dont les principales évolutions portent sur :

- la création de comptes comptables de capitaux propres dédiés à l'affectation des résultats SIEG ;
- la mention de l'obligation pour les OLS de «présenter dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités

relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction ».

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. Conformément à l'article 5 du règlement n° 2021-05, « les organismes d'habitations à loyer modéré sont dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du SIEG relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. ».

1.2 Evolutions comptables de l'exercice 2021

Aucune évolution comptable en 2021.

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

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

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

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

Ventilation par composant - principes

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

Conformément à la définition donnée par l'avis N° 2004-11 du CNC, les composants se définissent comme les éléments principaux des immobilisations, devant faire l'objet de remplacements à intervalles réguliers et ayant des durées ou un rythme d'utilisation différents

de l'immobilisation dans son ensemble. Tous les coûts non identifiés en tant que composants sont inclus dans le composant principal « Structure ».

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

- pour les commerces livrés « bruts de béton », la totalité du prix de revient est imputée sur le composant « Structure »,

- pour les autres commerces, 2,1 % du prix de revient est imputé au composant « Revêtement extérieur ». Le solde est affecté au composant « Structure ».

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

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

Toutefois, par application du principe de non-significativité, les travaux de nature immobilisable n'excédant pas 15 K€ HT peuvent être chargés, sauf s'ils sont inclus dans une opération d'amélioration plus globale, ou

en cas de remplacement complet d'un composant. A contrario, les dépenses de nature non immobilisables et incluses dans une opération d'amélioration plus large sont immobilisées, à la double condition :

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;
- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90 %).

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

au total de la créance, y compris le quittance de décembre.

Logements parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux 2021	Taux 2020
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	1%	1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	12%	12%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	28%	27%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

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

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

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

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

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. 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 NPNRU ou de parc obsolète

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

Cette méthode consiste à déterminer, par salarié incluant les salariés en invalidité, les salaires annuels majorés des charges sociales

et intégrant les augmentations de salaires, l'ancienneté et les promotions à venir projetées au moment du départ à la retraite. La progression annuelle du salaire est appréciée avec un recul de 4 ans.

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

La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture. La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécie par âge sur une moyenne de 4 ans. L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2021 précédant la clôture, soit un taux de 0,89% en 2021.

Passage des tables de mortalité INSEE 15-17 à fin 2020 aux tables de mortalité INSEE 17-19 à fin 2021. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2020.

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

Les sommes significatives perçues et non définitivement acquises au titre des garanties décennales et des contentieux sont classées en compte de tiers. Ces sommes sont reclassées en produit dès lors qu'elles sont définitivement acquises. Pour les sinistres multirisques dont des montants significatifs de remboursements seraient déjà intervenus sans que les travaux soient totalement réalisés, les recettes sont ramenées au niveau des charges comptabilisées.

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

Au 31 décembre 2021, d'autres subventions NPNRU ont été notifiées, et une quote-part de ces produits a été repris au résultat en fonction de l'avancement des opérations et des probabilités d'obtention définitive de la subvention.

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

En application des termes de l'instruction fiscale, la société a établi un bilan fiscal de départ, dans lequel les immeubles taxables ont été évalués en valeur vénale à la date d'entrée en fiscalité le 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 75.825.669 €.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 733,9 M€ au 31 décembre 2021.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

En K€	2021-2020
Immobilisations incorporelles	-109
Immobilisations corporelles	570 256
Immobilisations financières	125 430
Stocks et créances	62 458
Disponibilités et portefeuille	-23 649
Comptes de régularisation	-485
Total	733 901

Note 1. Immobilisations incorporelles

En K€	Valeur brute 31.12.20	Acquisition, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.21
Baux	91 182	2 835	42		93 975
Autres	35 289	1 404	208	341	36 144
Immo.incorp	126 472	4 239	250	341	130 120

Note 2. Immobilisations corporelles

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

En K€	2021	2020
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	9 541	9 142
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	343	146
Intérêts d'emprunts en période de chantier	1 534	1 489
Total	11 419	10 778

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 3. Immobilisations Financières

En K€	Valeur brute 31.12.20	Acquisition, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.21
Participations, parts sociales et créances	401 468	124 367			525 835
Titres immobilisés (droit de propriété), dépôts et cautionnement versés	12 223	2 392		1 307	13 308
Immo. fin	413 691	126 759	-	1 307	539 143

Afin d'accompagner le développement de ses filiales, des apports en capital ont été effectués à savoir :

- + 29,4 M€ pour 3FSUD
- + 3,9 M€ pour 3FCVL
- + 61,6 M€ pour 3FOCC et + 0,5 M€ de rachat d'actions.
- + 4,7 M€ pour IRA
- + 2,5 M€ pour 3FS&M
- + 7,1 M€ pour 3FR
- + 2 M€ pour Clairsienne
- + 0,9 M€ pour IBS
- + 11,7 M€ pour Sodineuf dont 3,2 M€ d'acquisition des titres d'ALI et 8,5 M€ d'augmentation de capital.

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

(1) chiffres antérieur à 2021	(2) chiffres 2021								
	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus			Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos)	Dividende s encaissés par la société en cours de l'exercice
En milliers d'Euros				Brute	Nette				
Immobilier Basse Seine 138 boulevard de	1627	205 574	85,12	1900	1900	(2)	88 400	22 143	19
IMMOBILIERE RHONE ALPES 9 rue Anna Marly 69307 Lyon Cedex 07	62 461	321 981	99,13	64 566	64 566	(2)	115 842	27 999	1144
3F Centre Val de Loire 7 rue Latham - CS93310	78 547	76 266	63,59	39 032	39 032	(2)	66 036	5 851	294
3F Seine et Marne 32 Cours du Danube 77706	19 998	221 353	86,58	17 335	17 335	(2)	60 691	5 318	190
Immobilier Atlantic Aménagement 20 rue de	20 789	213 501	71,58	12 468	12 468	(2)	93 596	20 540	298
3F Occitanie 12 rue J. Ferry 81200 Mazamet	98 205	- 6 057	98,80	97 026	97 026	(2)	42 360	- 2 688	
3F C.L.A.R.M. 159 Rue Nationale 75013 Paris	322	201	98,36	307	307	(2)	0	- 42	
3F Résidences 1bd hippolyte-marqués 94200	71 404	63 119	83,18	59 395	59 395	(2)	48 788	10 884	1046
3F Grand est 8 rue Adolphe Seyboth 67067	151 469	34 014	80,18	68 197	68 197	(2)	55 179	10 000	471
3F SUD 141 Avenue du Prado 13008 Marseille	81 300	44 820	84,87	71 352	71 352	(2)	70 298	7 351	
Batiplaine 5 bis rue Danielle-Casanova 93200	700	- 122	57,50	402	312	(2)	1 340	- 36	
Clairsienne 223, AV Emile Counord, 33081	8 064	208 851	88,92	7 170	7 170	(2)	90 446	19 292	143
3F Notre logis	6 117	208 726	66,05	55 643	55 643	(2)	79 015	12 393	81
Sodineuf Za Vertus Rue de la Briqueterie, 76550	17 330	89 845	67,51	11 736	11 736	(2)	0	7 923	
Sous total Filiales				506 529	506 439	0	811 992	146 927	3 687
VALLOGIS 24 rue du pot de fer 45007 Orléans	19 757	118 740	0,24	38	38	(1)	91 670	8 697	1
SA LANGUEDOCIENNE 5 place de la Pergola 31007	13 000	153 175	0,07	5	5	(1)	75 606	13 294	
GIE HLM 14 rue Lord Byron 75008 Paris	574	618	0,64	4	4	(1)	0	21	
SCCI Arcade	55	67 251	0,00	0	0	(1)	0	235	
SLE de la Caisse d'épargne Ile de	382 233	5 339	0,99	1519	1519	(1)	0	5 182	
Erilia 72 Bis rue Perrin-Solliers 13291 Marseille	4 455	495 805	0,09	4	4	(1)	382 668	41 753	0,1
SEM Louveciennes - Hôtel de Ville 78340	77	1009	14,00	53	53	(1)	99	- 74	
Semarmont - 2A rue Danton 92120 Montrouge	230	1500	5,00	11	11	(1)	772	92	
Semavo Immeuble Soge 2000 rue du Verger - BP	1005	8 547	4,28	40	40	(2)	11 148	2 338	5
Semgema 15 bis rue Parmentier	80	1 772	6,00	5	5	(2)	8 901	448	
De la ville 32 bd Paul Vaillant Couturier	710	1 753	2,82	20	20	(1)	10 954	- 396	
Socachal 11 rue de la Gare 94230 Cachan	38	788	2,40	1	1	(2)	4 964	39	
Bred	839 839	2 386 737	0,37	2 269	2 269	(1)	972 264	266 425	
GPOHLM	574	618	0,17	1	1	(1)	40	3	
SEMP	1600	8 584	2,96	47	47	(1)	7 804	402	
La Coop. Foncière 14 rue Lord Byron -	0	0	0,00	60	60	(1)	0	-	
SAEM YERRE	1827	75	41,06	15 000	15 000	(1)	0	- 269	
SEMPARIS SACLAY	8 354	- 2 556	1,99	289	289	(1)	228	- 394	
Sous total Participations				19 367	19 367		1 567 118	337 795	6
TOTAL				525 896	525 805		2 379 110	484 722	3 693

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En K€	Valeur brute 31.12.20	Acquisition, apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.21
Baux	91 182	2 835	42		93 975
Autres	35 289	1 404	208	341	36 144
Immo.incorp	126 472	4 239	250	341	130 120
Terrains	2 286 742	211 491	80 941	12 139	2 405 153
Immeubles de rapport et autres immobilisations corporelles	9 328 281	700 565	148 443	62 841	9 817 562
Autres immobilisations corporelles	-				-
Immo. corp.	11 615 023	912 056	229 384	74 980	12 222 715
Terrains	584 436	568 386	457 971	990	693 861
Immeubles de rapport & travaux	385 125	584 026	480 539	2 536	486 076
Acomptes terrains	32 468	18 461	32 620		18 309
Immo. corp. en cours	1 002 029	1 170 873	971 130	3 526	1 198 246
Participations, parts sociales et créances	401 468	124 367			525 835
Titres immobilisés (droit de propriété), dépôts et cautionnement versés	12 223	2 392		1 307	13 308
Immo. fin	413 691	126 759	-	1 307	539 143
Total	13 157 215	2 213 927	1 200 764	80 154	14 090 224

Tableau de variation des amortissements

En K€	Cumul amort. 31.12.20	Dotations mode linéaire et ajustement (+)	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.21
Baux	18 330	2 760			21 090
Autres	21 583	1 337		341	22 579
Immo. incorp.	39 912	4 097	-	341	43 668
Terrains	-				-
Immeubles de rapport	3 273 523	268 185		37 459	3 504 249
Autres immobilisations corporelles	62 594	4 223		561	66 256
Immo. corp.	3 336 116	272 408	-	38 020	3 570 504
Total	3 376 029	276 505	-	38 361	3 614 173

La mise en œuvre fin 2021 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

Ventes HLM

Nous avons cédé à l'ONV 356 logements ainsi que 333 lots aux locataires.

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

Les immobilisations entre 2020 et 2021 progressent de 570 M€ au titre des acquisitions, des provisions ainsi que des frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés.

Variation des amortissements

Les amortissements calculés en 2021 s'élèvent à 276,5 M€ contre 264,7 M€ en 2020, soit une augmentation de 11,8M€.

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.20	Dotations 2021	Reprises 2021	Dépréciations 31.12.21
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	1 973	113	847	1 239
Total	1 973	113	847	1 239

Des reprises de provision à hauteur de 0,8 M€ concernant l'opération de Morsang Sur Orge ont été comptabilisées. La provision de 1,1 M€ qui a été constituée en 2019 sur notre opération de Torcatiss située à Perpignan a été portée à 1, 213 M€ soit une dotation complémentaire de 0,113 M€ sur 2021. La cession de ce site à 3FOCC est prévue en 2022.

Note 5. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 46,4 M€ au 31 décembre 2021 soit une hausse de 14.9 M€ par rapport à 2020.

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2021	Net 2020
Soldes locataires exigibles	101 464	6 248	95 216	93 639
Soldes locataires douteux	64 035	64 035	0	0
Soldes empr loc acq douteux	84	84	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	2 725	0	2 725	2 485
Créances acquéreurs	7 913	41	7 872	11 558
Total	176 220	70 407	105 812	107 682

La provision 2021 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle augmente de 1,4 M€ par rapport à 2020.

Les recours gracieux notifiés au 31 décembre 2021 et portés en diminution de la dotation aux dépréciations de l'exercice sont comptabilisés à hauteur de 0,7 M€.

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

Note 7. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Subventions à recevoir	150 373	17 490	132 883

Les subventions à percevoir s'élèvent à 150,4 M€ contre 147,2 M€ en 2020. Les subventions demandées et non perçues à fin 2021 représentent 17,5 M€.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2021	2020
Clients autres activités	994	234
Personnel	1 426	1 030
TVA et Etat	58 384	40 820
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	48 579	5 987
Débiteurs divers	29 041	43 648
Créances sur cession d'immobilisations	11 779	12 312
Total	150 203	104 031

Dans la rubrique « TVA et Etat », le poste TVA représente une créance de 21,3 M€ dont 7,7 M€ correspond aux remboursements demandés au titre de la CA3 de novembre 2021 et de décembre 2021 remboursés sur 2022. Dans cette rubrique sont comptabilisés également les autres impôts et taxes à recevoir pour 34,8 M€ qui correspondent à des dégrèvements TFPB demandés. Ce montant est en hausse de +9,3 M€ par rapport à 2020.

De même on note une augmentation importante des opérations avec le groupe s'expliquant principalement par le versement de l'avance en compte courant dans le cadre du PIV Agrément faite aux filiales en 2021 pour 44,5 M€.

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2021	2020
Livrets A	119 705	135 436
Livrets A nantis	4 117	4 097
Placement CFF	0	0
Comptes à terme	15 000	15 000
Intérêts courus	47	43
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	43 562	51 504
Total	182 431	206 080

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices, les banques créditrices étant quant à elles présentées au passif pour 11,9 M€.

Note 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	46 446	46 446	
Quittancement non exigible	0	0	
Créances locataires et acquéreurs	176 220	176 220	
Subventions à recevoir	150 373	17 490	132 883
Autres créances diverses	156 561	112 070	44 491
Disponibilités et comptes rémunérés	182 431	167 431	15 000
Total actif circulant	712 030	519 656	192 374

Note 11. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 0,7 M€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 733,9 M€ se répartit en :

En K€	2021-2020
Capital et primes	64 200
Réserves et résultat	126 895
Sous total situation nette	191 095
Subventions	-3 914
Total Capitaux propres	187 180
Provisions pour risques et charges	6 769
Emprunts et ICNE	440 570
Banques créditrices	2 600
Autres dettes	97 239
Total dettes	540 409
Comptes de régularisations	-456
Total Passif	733 901

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2021, le capital social d'un montant de 432 503 931,20 euros entièrement libéré correspondait à 28 454 206 actions de 15,20 euros de valeur nominale.

Note 2. Subventions

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

En K€	2021	2020
Subventions Etat et collectivités	728 178	728 736
Subventions 1%	121 748	127 035
Subventions autres	42 499	40 568
Total	892 425	896 339

en K€	Montant 31.12.20	Mouvements 2021	Montant 31.12.21
Subventions brutes	1 537 869	31 573	1 569 442
Reprises de subventions	641 530	35 488	677 018
Subventions nettes	896 339	- 3 914	892 425

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

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

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en K€	Capitaux propres au 31.12.20	Augmentation de capital	Résultat 2021	Variation des subventions	Affectation du Résultat 2020	Distribution de dividendes	Capitaux propres au 31.12.21
Capital	368 304	64 200					432 504
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	82 763						82 763
Écarts de réévaluation	33						33
Réserve légale	29 484				7 347		36 830
Réserves statutaires ou contractuelles	2 581 000				99 000		2 680 000
Autres réserves	708 528				159 806		868 333
Report à nouveau (a)	103					111	214
Résultat de l'exercice	273 629		134 261		-266 152	-7 477	134 261
	0						0
Subventions d'investissement	896 339			-3 914			892 425
Provision spéciale de réévaluation	11						11
Titres participatifs	3 000						3 000
TOTAL	4 943 193	64 200	134 261	-3 914	0	-7 366	5 130 373

Des dividendes ont été distribués au titre de l'exercice 2020, pour 0,304 euro par action, soit 7.366 K€ au total.

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2021 :

en K€	Montant 31.12.20	Dotations de l'exercice 2021	Reprises de l'exercice 2021	Montant 31.12.21
Gros Entretien	18 769	8 203		26 971
Provision pour gros entretien	18 769	8 203	0	26 971
Provision retraite	33 578		75	33 503
Médaille du travail	1 031		187	844
Indemnité précarité	237	270	237	270
Contentieux personnel	598	491	72	1 017
Provision travaux sur foyers	2 040		1 220	820
Risque fiscal	922			922
Risques gestion locative et construction	5 804	625	289	6 140
Sequestre	0			0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	2 913	239	978	2 174
Provision pour risques et autres charges	47 123	1 624	3 058	45 690
Total	65 892	9 827	3 058	72 661

Provision pour gros entretien

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

	2021	2020
Provision au titre de 2021		6 551
Provision au titre de 2022	10 381	7 235
Provision au titre de 2023	10 217	4 983
Provision au titre de 2024	6 374	
Provision pour gros entretien	26 972	18 769

Le montant de la provision pour gros entretien est de 27,0 M€ contre 18,8 M€ au 31 décembre 2020.

Concernant les 6 551 K€ de dépenses prévues en 2021 lors de l'arrêté 2020 pour les opérations éligibles :

- 41 % sont réalisées, contre 26 % en 2020
- 51% sont reportées,
- 5% sont transférées en immobilisation
- 3% sont reprises en raison d'un montant réalisé inférieur.

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 indiqué dans la partie relative aux méthodes comptables. Comme indiqué supra, les taux de rotation (uniquement les démissions depuis cette année), le calcul des taux d'augmentation et les pourcentages de

charges sur salaires sont réappréciés à chaque exercice.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10 ans du 31 octobre 2021) : 0,89 % (contre 0,45% en 2020).

Taux de charges sociales :

- 61% pour les administratifs

- 59% pour les gardiens

Age de départ à la retraite : 63 ans

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

Table de mortalité : Insee 2017-2019

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2021 à un montant de 33,5 M€, contre 33,6 M€ en 2020 soit une reprise pour l'année de 0,1 M€.

Provisions travaux sur foyers

Lors des cessions de foyers à redevance d'équilibre à 3FR, les soldes de provisions pour contribution au remplacement des composants non consommées au moment de la cession sont conservés par I3F. En contrepartie, une garantie de passif pour une durée de dix ans à compter de la cession est prévue et provisionnée à concurrence de ces montants. Au fur et à mesure de la réalisation des travaux immobilisables ou de gros entretien par 3FR, la garantie est mise en œuvre avec remboursement à 3FR du montant des travaux, dans la limite du montant de la garantie.

Pour les programmes d'Immobilière 3F cédés à 3FR (anciens programmes repris de France Habitation), le remboursement de la PCRC reconstituée par Immobilière 3F est effectué lors de la livraison effectuée par 3FR des opérations de démolition reconstruction ou de réhabilitation lourde.

La provision s'élève à 0,8 M€ fin 2021 intégrant une reprise en 2021 constituée par des versements au titre des travaux réalisés pour 1,2 M€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées en 2021 pour constater divers risques et charges liés à

des risques locatifs des contentieux juridiques et des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, des reprises sur les opérations de démolition ont été comptabilisées pour 0,7 M€ notamment sur l'opération de Garges les Gonesse en raison de la comptabilisation des charges de démolition L'encours à fin 2021 de provisions d'élève à 2,2 M€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2021	2020
Participation à l'effort de construction	843 675	861 802
Banque des Territoires	3 794 010	3 429 529
CFF	99 960	224 744
Autres banques	657 022	436 016
Emprunts et dettes divers	9 619	10 446
Total	5 404 285	4 962 536

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2021	%
Fixe	1 028	19%
Révisable - indices Livret A ou LEP	4 197	78%
Révisable - indice inflation	132	2%
Révisable - autres indices	47	1%
Sous-total révisable	4 376	81%
Structuré		0%
Total	5 404	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 5 404 M€, soit une hausse de +441 M€. Les mobilisations sur l'exercice 2021 s'élèvent à 631 M€ dont 414 M€ concernent la Construction neuve, 127 M€ pour la réhabilitation du parc, 39 M€ de prêt « impact », 24 M€ de PHBB retard de chantiers, 3 M€ de prêts PSLA et 24 M€ de financement ALS.

Les amortissements d'emprunts ont représenté 212,5 M€.

137 M€ de remboursement anticipé ont été effectués sur l'année (dont 111 M€ au CFF) et 112 M€ ont fait l'objet de refinancement à la suite des réaménagements auprès d'autres banques.

Une ligne de crédit CT de 50 M€ a été mobilisée.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2021	2020
Intérêts courus non échus hors IC	26 133	27 284
Intérêts compensateurs	3	31
Total Intérêts courus non échus	26 136	27 315

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2021	2020
Locataires et acquéreurs	46 491	50 434
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	108 822	104 456
Personnel	27 565	23 178
Sécurité sociale et org. sociaux	21 586	19 556
Etat et collectivités publiques	92 746	75 078
Sous-total dettes fiscales et sociales	141 897	117 813
Créditeurs divers	79 058	7 466
Total Autres dettes	376 268	280 169

Les créditeurs divers augmentent de 71.6 M€ en raison principalement des versements concernant les plans d'investissements volontaires versés par ALI pour 50,5 M€ pour le PIV agrément ainsi que pour les copropriétés dégradées pour 19,2 M€

Note 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	5 404 285	268 082	882 160	4 254 043
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	26 136	26 136		
Concours bancaires courants	11 851	11 851		
Dépôts et cautionnements reçus	63 439			63 439
Redevances location - accession	10		10	
Autres dettes	376 268	306 518	69 750	
Total des postes ventilés	5 881 989	612 587	951 920	4 317 482

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	2021	2020
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	9 782	11 957
Produits des ventes des lots en cours	15 054	13 334
Total	24 836	25 292

Les produits constatés d'avance aux titres de l'exploitation correspondent aux montants des notifications des subventions de l'ANRU2 diminués des couts sociaux et de démolitions comptabilisées non reprises au résultat.

Les produits constatés d'avance sur les stocks concernent les produits des ventes des opérations en cours et s'établissent à 15,05 M€ à fin 2021.

Note 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	124	
Fournisseurs et entrepreneurs	1 011	253
Etat, collectivités locales	284	
Total	1 420	253

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

en K€	2021	2020
Ventes	8 091	8 291
Total ventes	8 091	8 291
Variation de stocks	15 276	5 939
Travaux stockés	-21 994	-13 694
Total stockés et variations de stocks	-6 718	-7 755
Transferts en immo	0	0
Résultat accession	1 373	536
Frais de MO stockés	-343	-146
Coûts chargeables accession	-129	-227
divers accession	-188	-29
Marge sur vente accession	713	134

Note 2. Loyers

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

En K€	2021	2020
Logements	689 705	680 911
RLS	- 29 365	- 29 671
Logements en PSLA	64	95
Garages, parkings et autres	38 621	38 266
Commerces	26 634	24 520
Foyers	1 282	1 265
Supplément de loyer	7 589	8 474
Total	734 530	723 861

Les loyers quittancés progressent de 10,7 M€ par rapport à 2020 soit +1,5%. Les loyers logements ont progressé par rapport à 2020 de 9,0 M€ soit +1,3 %. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2021 de 0,66 %, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions. La vacance des logements qui s'était élevée à 1,11 % en 2020 a augmenté 0,08 point en 2020 pour atteindre un taux de 1,19 %.

Les loyers des commerces ont progressé de 2,0 M€ (+7,9 %) par rapport à 2020. Des remises commerciales d'un montant de 1,2 M€

avaient été accordées en 2020. Hors cet effet, les loyers commerces ont augmenté de 0,8 M€ en raison de la livraison de nouveaux commerces et d'un taux de vacance qui ne s'est pas dégradé malgré la crise sanitaire.

Le SLS est en diminution de -0,9 M€. En 2020 l'arrêt du quittancement pendant le confinement avait conduit à une baisse de la régularisation des assujettis, effet non constaté en 2021. Les loyers parkings sont en augmentation de +0,3 M€ sous l'effet de l'IRL et des livraisons. La RLS est en légère diminution (-0,3 M€) et représente en moyenne 4,3% des loyers quittancés en 2021 contre 4,4% en 2020, en raison du changement de barèmes.

Note 3. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de remise en état à la suite des mutations, des frais de poursuite, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles. Elles s'élèvent en 2021 à 231 M€ contre 223 M€ en 2020.

La perte sur charges récupérables s'élève à 6,8 M€. La provision pour les logements vides et les logements improductifs de revenus de l'année se monte à 8,8 M€.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2021	2020
Gestion d'immeuble	23	20
Locations diverses	3 771	3 686
Pool	17 680	19 896
Refacturation copropriétés	351	75
Autres produits	407	115
Total	22 232	23 792

La refacturation du pool (mises à disposition des filiales des services d'Immobilière 3F mis en commun) en 2021 s'élève à 17,7 M€ en diminution de 2,2M€ par rapport à 2020 en raison d'une refonte du mécanisme de refacturation menée en 2021.

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

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

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2021	2020
Produits gestion courants	3 630	1 829
Produits quittancés	494	854
Transferts frais de ventes	8 338	9 268
Intérêts immobilisables	1 534	1 489
Frais de maîtrise d'ouvrage	9 541	9 142
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	2 881	1 864
Subventions fonctionnement	235	0
Indemnités d'occupation réservataires	20	6
Frais d'actes de contentieux récupérables	1 197	1 140
Cession de CEE	1 751	9 031
Total	29 620	34 624

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires s'élèvent à 8,3 M€ contre 9,3 M€ en 2020.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 1,5 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

En 2021, les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 9,5 M€, contre 9,1 M€ en 2020.

Les ventes de certificats d'économie d'énergie s'élèvent à 1,8 M€ contre 9 M€ en 2020.

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2021	2020
Fourn.électricité NR	1 187	1 326
Fourniture d'eau NR	536	296
Fourniture de gaz NR	92	87
Fournit.chaleur NR	227	269
Fournit.const NR	15	52
Ach.carbur.lubrifi.NR	46	37
Entret.petit équi.NR	1 285	2 638
Aut.mat.fournit.NR	160	159
Fournit.administrat.	455	418
Achats de fournitures et produits récupérables	81 774	82 561
Total	85 778	87 842

La baisse des achats de fournitures s'explique principale évolution par l'achat du matériel pour lutter contre la Covid 19 qui avait atteint près de 1,3 M€ en 2020

Et pour la part récupérable :

en K€	2021	2020
Electricité	14 138	16 954
Eau	66 222	63 200
Gaz	894	1 398
Chaleur	65	521
Carburants lubrifiants	5	2
Entretien et petits équipements	450	486
Total	81 774	82 561

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2021	2020
Hygiène et sécurité	9 462	8 538
Espaces verts	344	369
Chauffage	381	403
Nettoyage	3 097	2 986
Gestion d'immeubles	451	442
Part NR divers travaux	5 048	5 184
Entretien réparations	13 415	12 112
Entretien divers	69	120
Sous Total part NR	32 266	30 154
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	107 626	99 358
Total	139 892	129 511

Détail de la part récupérable :

en K€	2021	2020
Hygiène sécurité	4 410	4 054
Espaces verts	5 714	5 761
Chauffage	45 359	40 715
Nettoyage	25 990	23 816
Gestion d'immeuble	480	614
Ascenseurs	4 237	3 607
Récupération individuelle du contrat confort	5 523	5 335
Multiservice récupérable	15 471	15 064
Travaux récupérables individuellement	167	112
Divers	5	-2
Ent Rép cour	269	279
Total R	107 626	99 357

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2021	2020
Travaux de gros entretien	36 927	30 470
Etats des lieux	21 836	18 469
Garanties totales	10 745	10 228
Total	69 508	59 167

Augmentation de 6,4 M€ sur les travaux de GE : cette augmentation s'explique par la situation exceptionnellement basse de 2020 en raison de la crise sanitaire. L'année 2021 à 36 M€ revient sur des montants plus en ligne avec une année standard et intègre également un phénomène de rattrapage de travaux non réalisés en 2020.

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2021	2020
Baux emphytéotiques	63	147
Prime d'assurance	8 402	8 052
Personnel intérimaire	115	56
Rémunération intermédiaires et honoraires	23 380	22 355
Publicité et communication	2 121	1 855
Frais de mission et déplacements	2 527	2 280
Redevances	319	157
Locations	6 117	7 218
Frais postaux	4 396	4 083
Cotisations CGLLS	23 036	24 072
Cotisations diverses	1 551	1 547
Divers	3 043	2 251
Total non récupérable	75 070	74 073
Frais d'actes de contentieux récupérables	1 197	1 140
Refacturation frais de déménagement	243	186
Total Récupérable	1 440	1 327
Total	76 509	75 399

Les autres charges concernant les services extérieurs sont stables par rapport à 2020. Nous pouvons noter une légère baisse de la cotisation CGLLS de base avant lissage des RLS qui diminue de 0,8 M€ par rapport au réel 2020 en raison de la baisse du taux d'imposition hors SLS qui passe de 3,19% à 3,026% ainsi que de la hausse des réductions (0,3 M€). Le dispositif de lissage des RLS ne génère pas de baisse importante (-0,1M€), soit une diminution globale de -0,9 M€. La cotisation additionnelle diminue légèrement de 0,1 M€ et ce malgré le taux de taxation à 3,7% contre 5,5% au réel 2020 en raison de la hausse de l'assiette de calcul qui est l'autofinancement 2019 (+14 M€).

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2021	2020
Récupération sur locataires	20 637	20 677
Frais de personnel NR	139 956	130 329
Frais de personnel	160 593	151 006

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

le taux de récupération des salaires du personnel de proximité est stable par rapport à 2020 à 44,15% contre 44,22% en 2020.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2021	2020
Taxes foncières	82 935	80 039
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	11 029	10 398
Taxe d'apprentissage	81	54
Versement transport	2 028	1 864
Part.formation prof. cont	1 978	1 989
Part.emp.effort const.	448	427
S. total sur salaires	15 563	14 733
Aut.impôts locaux NR	810	658
Taxes d'habitation	81	122
TVTS	11	13
Aut.imp.tax.autr.org	1 284	1 397
S. total autres taxes	2 186	2 189
Total Taxes NR	100 684	96 961
Taxes récupérables :	26 682	26 196
Total	127 366	123 157

La TFPB sur le parc locatif qui s'élève cette année à un montant de 82,8 M€ est en hausse de 2,9 M€ par rapport à 2020 soit une hausse de 3,6%. A périmètre constant la TFPB augmente de 1,1 M€ à 74,4 M€ (+1,5%). Les nouveaux logements assujettis s'élèvent en 2021 à 0,5 M€ et les rôles non reçus en 2021 ont fait l'objet d'une provision (0,4 M€). Les impositions à tort ont été identifiées cette année pour un montant de 0,7 M€ (+0,5 M€) et devront faire l'objet de demandes de dégrèvements d'impôts. A contrario les cessions et les démolitions ont pour conséquence de diminuer la TFPB de -0,3 M€.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires	27 818	26 644	1 174
Autres	270	1 346	- 1 076
Gros entretien	17 045	8 843	8 203
S/total	45 133	36 832	8 301

La provision pour créance douteuse progresse faiblement cette année de 1,5 M€, en raison d'un taux de recouvrement moyen annuel de 99,18%.

Les impayés progressent de 2,9 M€ entre 2020 et 2021.

La provision pour Gros Entretien évolue fortement entre 2020 et 2021 principalement ciblée sur les opérations identifiées sur 3 ans de la DGRDI, notamment sur des travaux de ravalements simples.

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 9,3 M€ contre 8,7 M€ en 2020, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 3,3M€, notamment pour la maintenance des logiciels pour 1,8 M€, mais également par des éléments non récurrents intervenus en 2021 pour 1,5 M€.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2021	2020
Intérêts sur opérations locatives	54 791	60 727
Intérêts compensateurs	-28	-94
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	110	81
Intérêts sur autres opérations	611	44
Total	55 486	60 758

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2021	2020
Marges sur ventes d'actif	94 006	196 721
Perte sur remplacement ou démolition	-1 537	-1 480
Amortissement exceptionnel	-1 327	-1 884
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	1 091	-1 682
Reprises de subventions	39 355	40 253
Éléments exceptionnels	-5 317	-1 940
Total résultat exceptionnel	126 271	229 988

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En K€	2021	2020
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	124 716	218 522
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-33 903	-59 742
Subventions reprises sur ventes aux locataires	1 996	3 524
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	92 809	162 304
Cessions d'actifs - autres	6 174	73 447
Valeur nette des actifs cédés - autres	-4 977	-39 093
Subventions reprises sur ventes	0	63
Marges sur cessions d'actifs - autres	1 196	34 417
Marges sur cessions d'actifs	94 006	196 721

Les marges sur ventes aux locataires se sont élevées en 2021 à 92,8 M€, en nette diminution par rapport à 2020 (- 69,5 M€). Cette baisse s'explique par la diminution des volumes vendus mais également par le fait que 346 lots cédés début 2020 provenaient de promesses de ventes 2019. De même la diminution des marges sur les autres ventes d'actif s'explique par la prise en compte en 2020 de la plus-value d'échange des titres à la suite de la fusion entre NL et INA pour 23,4 M€ ainsi que des ventes exceptionnelles réalisées en 2020.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2021	2020
Pertes sur remplacements de composants	-1 537	-1 480
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-1 537	-1 480

Les pertes sur remplacements des composants en légère hausse par rapport à 2020.

Amortissements exceptionnels

En K€	2021	2020
Autres amortissements exceptionnels	-1 327	-1 884
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-1 327	-1 884

Correspond aux opérations de Sevran et de Garges dont les OS ont été lancés en 2021 ainsi que l'opération de Clamart dont le PCDID date de 2020. Par rapport à l'extrapolation la diminution s'explique par le décalage de l'OS en 2022 des opérations de Champigny et de Bondy.

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2021	Reprise de l'exercice 2021	Mouvements nets
Contentieux personnel	491	72	419
Contentieux locatif+ construction	625	289	336
PCRC foyers	0	1 220	-1 220
NPNRU / obsolète	239	978	-739
Total	1 355	2 559	-1 204
Prov dépréciation immeuble	113		113
Total	1 468	2 559	-1 091

Pour 2021, le montant net des provisions exceptionnelles est positif de 1,1 M€. Cela s'explique en raison principalement de la reprise PCRC foyers de 1 M€, ainsi que des reprises sur les opérations de démolition pour 0,7 M€, notamment sur l'opération de Garges les Gonesse, en raison de la comptabilisation des charges de démolition. Des dotations ont été comptabilisées concernant des contentieux personnel pour 0,4 M€ et des contentieux locatifs et constructions pour 0,3 M€.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2021	2020
Opérations de gestion et autres	1 287	2 439
Rentrée sur créance irrécouvrable	12	16
Certificats d'économie d'énergie	0	0
Dégrèvements d'impôts	9 396	7 665
Remboursements suite sinistres	5 681	5 890
Subv. pour démolition	2 184	2 899
Produits exceptionnels	18 559	18 910
Dépenses sinistres	-7 599	-6 653
Charges sur ventes d'actifs	-8 338	-9 268
Frais de démolition	-3 717	-2 935
Indemnités d'éviction	-124	-65
Abandons de projets	-1 573	-1 246
Travaux voirie		
Indemnités transactionnelles	-160	-169
Autres	-2 648	-747
Charges exceptionnelles	-23 876	-20 850
Total Autres charges et produits exceptionnels	-5 317	-1 940

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2021 une charge nette de 5,3 M€ contre une charge de 1,9 M€ en 2020. Cette évolution négative s'explique notamment par :

- Une augmentation de 1,3 M€ des couts techniques de démolition ;
- Le solde net des sinistres (-1,9 M€), génère une charge supplémentaire de 1,2 M€ par rapport à celle de 2020. En 2020, ce solde négatif avait été particulièrement limité.

Note 17. Impôt sur les sociétés

Les produits taxables (loyers et ventes et refacturations diverses hors pool) représentent 11,52 % de l'ensemble des produits totaux exonérés et taxables (11,55 % en 2020).

Le patrimoine taxable est de 10 498 logements et places d'hébergement fin 2021 contre 10 224 en 2020. 4606 logements PLI sont rentrés dans le périmètre taxable au 01 janvier 2020.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2021 à 2 591 équivalents temps plein contre 2 512 fin 2020.

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2021	2020
Cadres	505	476
Employés, agents de maîtrise	998	958
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	1088	1 078
Total	2 591	2 512

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2021 :

	2021	2020
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçues	77 954	70 468
Emprunts locatifs signés	673 527	876 293
Ventes, contrats préliminaires	31 785	19 760
Total	783 266	966 521
Engagements donnés		
Solde avance de trésorerie Clarm		
Avals, cautions, garanties données	375 452	491 607
Compromis de vente	6 775	7 570
Reste à payer sur marchés signés	401 021	420 329
Total	783 248	919 506

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 674 M€.

Les avals et cautions et garanties données correspondent principalement à la garantie de rachat de 5 ans concernant les ventes HLM et les opérations en PSLA pour un montant total de 303 M€ et aux cautions solidaires octroyées aux filiales pour un montant total de 64 M€.

Le reste à payer sur marchés signés reste important du fait de l'activité élevée de promotion et des compromis de vente signés en VEFA s'élevant à 401 M€ en 2021 contre 317 M€ en 2020.

Note 4. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 6. Société consolidante

Les comptes d'Immobilière 3F font l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier qui détient 97,23% du capital.

Note 7. Autofinancement

en M€	2019	2020	2021	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	290,1	307,6	286,2	
Variation intérêts compensateurs	-0,3	-0,1	0,0	
Remboursement d'emprunts locatifs	-195,0	-201,0	-212,3	
Autofinancement net HLM ELARGI	94,8	106,5	73,9	
Total des produits financiers (comptes 76)	4,8	5,4	4,7	
Total des produits d'activité (comptes 70)	980,9	979,1	996,0	
Charges récupérées (comptes 703)	-229,4	-223,1	-231,2	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	756,3	761,4	769,5	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	12,5%	14,0%	9,6%	12,0%

Compte de résultat - I3F - Réel 2021				
(K€)	Réel	Réel	Réel 2021 / Réel 2020	
	2020	2021	K€	%
Autofinancement				
Loyers quittancés	723 861	734 530	10 669	
Autres produits locatifs	4 729	4 479	-250	
Perles sur créances irrécouvrables	-8 670	-9 338	-667	
Ecart sur charges récupérables	-6 587	-6 823	-235	
Produits locatifs nets	713 332	722 849	9 516	
Frais de personnel de proximité NR	-30 734	-31 231	-497	
Charges externes de gestion locative NR	-73 415	-79 115	-5 700	
Etat des lieux nets	-16 815	-20 035	-3 220	
Entretien-réparations	-12 294	-13 623	-1 328	
Autres charges externes de gestion locative	-44 306	-45 458	-1 151	
Gros entretien locatif	-36 827	-43 391	-6 564	
Surcout travaux amiante	-2 391	-2 114	277	
Charges brutes locatives	-143 367	-155 852	-12 485	
Marge brute locative	569 965	566 997	-2 969	
Impôts et taxes	-81 780	-84 710	-2 930	
Annuités d'emprunts	-260 343	-266 272	-5 929	
Intérêts des emprunts bruts	-60 758	-55 486	5 272	
Intérêts compensateurs	-94	-28	66	
Intérêts immobilisés	1 489	1 534	45	
Amortissement des emprunts locatifs	-200 980	-212 293	-11 313	
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	19 896	17 680	-2 216	
Autres produits divers (dont Mutualisation créditrice)	13 259	9 587	-3 672	
Frais de personnel administratifs	-105 407	-114 208	-8 801	
Coûts administratifs et de structure	-25 557	-24 798	759	
Charges externes administratives et de structure	-25 487	-24 718	769	
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM	-70	-80	-9	
Autres charges diverses (dont Mutualisation débitrice)	-1 091	-2 110	-1 019	
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-24 398	-23 366	1 033	
Produits financiers nets	5 040	1 038	-4 002	
Autres charges sur l'autofinancement	-460 381	-487 159	-26 778	
Autofinancement courant	109 584	79 838	-29 746	
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-1 940	-5 317	-3 377	
IS	-1 155	-668	487	
Autofinancement net	106 489	73 853	-32 635	

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

NATURE DES INDICATIONS	2017	2018	2019	2020	2021
I. - Situation financière en fin d'exercice :					
a) Capital social.	214 879 299,20	234 879 292,00	294 835 281,60	368 303 949,60	432 503 931,20
b) Nombre d'actions émises.	14 136 796,00	15 452 585,00	19 397 058	24 230 523	28 454 206
c) Nombre d'obligations convertibles en actions.					
II. - Résultat global des opérations effectives :					
a) Chiffre d'affaires hors taxe.	952 011 058,86	942 290 694,59	980 865 512,19	979 080 254,28	996 020 343,25
b) Bénéfices avant impôt, amortissements et provisions.	383 910 142,59	332 596 110,40	354 990 157,95	500 549 548,10	377 246 282,30
c) Impôts sur les bénéfices.	846 954,09	64 260,86	265 428,70	1 476 575,88	668 083,04
d) Bénéfices après impôts, amortissements et provisions.	198 962 948,84	136 637 833,28	129 612 530,60	273 629 050,07	134 260 620,31
e) Montant des bénéfices distribués (1).	3 760 387,74	5 284 784,07	6 633 793,84	7 366 078,99	8 650 078,62
III. - Résultat des opérations réduit à une seule action (2) :					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements et provisions.	27,16	21,52	18,29	20,60	13,23
b) Bénéfice après impôt, amortissements et provisions.	14,07	8,84	6,68	11,29	4,72
c) Dividende versé à chaque action (1).	0,266	0,342	0,342	0,304	0,304
IV. - Personnel :					
a) Nombre de salariés	2 289	2 348	2 419	2 480	2 553
b) Montant de la masse salariale.	91 230 788,27	92 974 571,70	97 233 867,13	104 692 425,81	111 715 773,33
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres, etc.).	43 686 102,15	44 362 496,83	43 201 108,64	46 313 660,63	48 877 580,56
(1) Pour l'exercice dont les comptes seront soumis à l'assemblée générale des actionnaires, indiquer le montant des bénéfices dont la distribution est proposée par le conseil d'administration, le directoire ou les gérants.					
(2) Si le nombre des actions a varié au cours de la période de référence, il y a lieu d'adapter les résultats indiqués et de rappeler les opérations ayant modifié le montant du capital.					