

Certifié conforme

3F Sud

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré

Au capital de 121.944.000 €

Siège social : 72 avenue de Toulon - 13006 MARSEILLE

RCS MARSEILLE 415 750 868

SIRET 415 750 868 00176

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 27 juin 2025**

PROCES-VERBAL

Le 27 juin à 9 h 15, les actionnaires de la société 3F Sud, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital 121.944.000 €, dont le siège social est à Marseille 13006, 72 avenue de Toulon se sont réunis en assemblée générale mixte, sur la convocation qui leur a été adressée le 10 juin 2025, par le conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

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

Monsieur Eric AMMAR préside la séance.

Monsieur Thierry SURE et Monsieur Robert DIACON, les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires un grand nombre de voix, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Mr Jean-Pierre SAUTAREL est désigné comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que d'après la feuille de présence, les 11 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 811 770 695 actions sur les 812 960 000 actions composant le capital social.

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

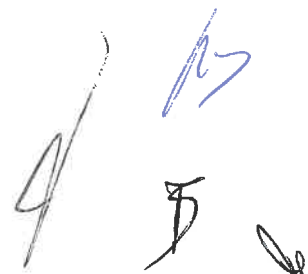
Madame Hélène KERMORGANT Commissaire aux comptes est présente

Monsieur RIVET, représentant du C.S.E à l'assemblée est présent

Madame Claudine TOSELLI, représentant du C.S.E à l'assemblée est présente

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 6 156 710 170 (75,73 %).

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



Le président dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- 1) un exemplaire du journal La Provence contenant l'avis de convocation de la présente assemblée,
- 2) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire,
- 3) une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au commissaire aux comptes avec le récépissé postal
- 4) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque représentant du comité d'entreprise
- 5) la feuille de présence de l'assemblée,
- 6) les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- 7) le rapport de gestion du conseil d'administration,
- 8) les comptes annuels,
- 9) les rapports du commissaire aux comptes
- 10) le projet des résolutions soumises à l'assemblée
- 11) Les statuts

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

RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE :

- ✓ *Présentation du rapport de gestion de la société et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024*
- ✓ *Présentation et approbation des comptes annuels de la société de l'exercice clos le 31 décembre 2024*
- ✓ *Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé*
- ✓ *Affectation du résultat de la société de l'exercice 2024*
- ✓ *Présentation du rapport complémentaire au Conseil d'administration suite à la délégation de compétence utilisée le 28 juin 2024*
- ✓ *Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du code de commerce ; approbation des conventions sur l'année écoulée*
- ✓ *Examen de la situation des mandats des administrateurs*

RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE :

- ✓ *Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la Société*
- ✓ *Décision à prendre en application des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail, sur un projet d'augmentation de capital réservée aux salariés*
- ✓ *Modification des statuts de la société*

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

Il donne la parole à Mr Jean-Pierre SAUTAREL pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Mr Jean-Pierre SAUTAREL explique qu'arrêtée cinq jours avant la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- actionnaire de référence	4 932 460 029
- régions, départements et EPCI	1 806 577 783
- locataires	903 288 885
- autres actionnaires	487 273 303

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 27 juin 2025, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

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

Groupe des Régions

Aucune région n'ayant souhaité devenir actionnaire, les voix réservées au groupe des régions (1 806 577 783), soit 22,22 % du total, sont affectées au groupe des départements et EPCI.

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

Groupe des Départements et EPCI

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 1 806 577 783 voix (22,22 % du total) réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse	525.519.374
Métropole Aix Marseille Provence	1.138.345.479
Métropole Nice Côte d'Azur	142.712.930

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

Puis le président donne la parole au Directeur Général pour présenter le rapport du conseil à l'assemblée sur l'ordre du jour. Le Directeur Général procède à une présentation détaillée de l'exercice 2023 à partir des principaux indicateurs d'activité de la société.

Le président donne ensuite la parole au commissaire aux comptes pour procéder à la lecture de ses rapports : rapports sur les comptes sociaux et sur les conventions réglementées.

Le président déclare alors la discussion ouverte

A la suite de cette communication et du débat qui s'en suit, le président soumet au vote les résolutions.

*
* *
.

Handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page. There are three distinct marks: a large stylized 'B' or 'P' at the top, a smaller 'B' in the middle, and a circular mark at the bottom.

EN FORMATION ORDINAIRE

PREMIERE 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 2024 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un déficit de – 15 537 462,66 € ;
- ainsi que la gestion de la Société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

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

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter la perte de l'exercice de – 15 537 462,66 €, comme suit :

	Exercice 2024	Exercice 2023	Exercice 2022
Résultat	- 15 537 462,66	- 14 862 182,68	- 675 279,98
+ Report à nouveau	-	-	-
Résultat net après report à nouveau	- 15 537 462,66	- 14 862 182,68	- 675 279,98
Réserve légale	-	-	-
Réserves sur cessions immobilières	4 853 325,93	4 853 038,26	287,67
Distribution de dividendes	138 503,03	-	138 503,03
Résultat net après affectation	- 10 545 633,70	- 9 991 144,42	- 246 489,28
Réserve légale	-	-	-
Réserves contractuelles	3 479 630,98	3 479 630,98	-
Prime de fusion	1 512 197,98	1 373 407,28	138 790,70
Report à nouveau négatif	15 537 462,66	14 862 182,68	675 279,98

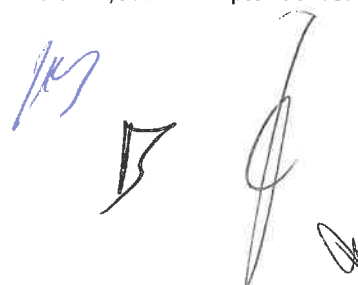
Le dividende revenant à chaque action existant au jour de cette assemblée générale sera ainsi fixé à 0,0002 €.

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 1 € par bénéficiaire, seront inscrits à son crédit dans les comptes de la société, mais ne lui seront payés que lorsqu'ils atteindront au moins cette somme.

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

Au titre de l'exercice	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 % *			
2023			156 071,20 €	0,00020746 €
2022	0,00 €		0,00 €	0,00 €
2021	0,00 €		35 582,56 €	0,00006565 €

* 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

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire suite à la délégation de compétence utilisée le 28 juin 2024, prend acte des termes dudit rapport et approuve les conditions qui y sont mentionnées.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et L.225-42 al 3 du code de commerce, prend acte des termes dudit rapport et approuve successivement dans les conditions de ladite loi chacune des nouvelles conventions qui y sont mentionnées.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

CINQUIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, ratifie la décision prise par le Conseil d'Administration du 25 octobre 2024 de coopter Monsieur **Didier TARIZZO** en qualité d'Administrateur, en remplacement de Monsieur Bruno HUSS, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur d'**ACTION LOGEMENT IMMOBILIER** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur d'**IMMOBILIERE 3F** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS DE GRASSE** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

NEUVIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de la **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

DIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, constatant que le mandat d'administrateur de la **METROPOLE NICE COTE D'AZUR** arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.



EN FORMATION EXTRAORDINAIRE

ONZIEME RESOLUTION

DELEGATION DE COMPETENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'EFFET D'AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE DANS LA LIMITE D'UN MONTANT DE 9.000.000 € PENDANT UNE DUREE DE 26 MOIS

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constatant la libération intégrale du capital social, et statuant conformément aux articles L. 225-129 et L. 225-129-2 du code de commerce :

- délègue au conseil d'administration, pour une durée maximum de vingt-six mois à compter de ce jour, sa compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social en numéraire, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires de la Société, à libérer en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, fixer les conditions d'émission et le prix de souscription, constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital ou de chaque augmentation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- fixe le plafond global des augmentations de capital susceptible d'être réalisées en vertu de la présente délégation à un montant nominal maximal de **9.000.000,00 €**.

Les actionnaires pourront renoncer à titre individuel, au profit, le cas échéant, de bénéficiaires dénommés, à leurs droits de souscription. Cette renonciation qui devra être effectuée dans les conditions prévues par la loi sera, en outre, soumise aux conditions et réserves prévues par les statuts pour les cessions d'actions.

La souscription des actions nouvelles sera réservée par préférence aux actionnaires actuels, y compris à titre réductible. Le conseil d'administration pourra ainsi instituer un droit préférentiel de souscription à titre réductible au profit des actionnaires qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui auquel ils pouvaient souscrire à titre préférentiel, proportionnellement aux droits de souscription dont ils disposent, et en tout état de cause, dans la limite de leurs demandes.

Si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le conseil d'administration ou le directeur général pourrait, en conformité avec l'article L. 225-134, -I. 1° du code du commerce, limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions, étant précisé qu'en aucun cas, le montant de l'augmentation de capital ne pourra être inférieur aux trois quarts de l'augmentation décidée.

L'assemblée générale confère au conseil d'administration tous pouvoirs et au Directeur général, ensemble ou séparément, à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation de compétence, mener à bonne fin les opérations concourant à la réalisation des augmentations de capital, ainsi que pour procéder à toutes formalités légales, notamment l'actualisation des statuts, et prendre toutes mesures utiles à la réalisation des émissions décidées en vertu de la présente délégation.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

DOUZIEME RESOLUTION

AUGMENTATION DE CAPITAL D'UN MONTANT MAXIMUM DE 350 000,25 € PAR L'EMISSION DE 2 333 335 ACTIONS DE 0,15 € DE VALEUR NOMINALE. RESERVEE AUX SALARIES, CONFORMEMENT A L'ARTICLE L225-129-6 AL. 2 DU CODE DE COMMERCE

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, délègue au conseil d'administration tous pouvoirs conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du code de commerce, pour procéder, en une ou plusieurs fois, dans les conditions prévues à l'article L. 3332-18 du code du travail, à une augmentation du capital social en numéraire d'un montant maximum de 350 000,25 € réservée aux salariés de la société adhérant au plan d'épargne d'entreprise existant.



La présente délégation est consentie pour une durée de vingt-six mois à compter de ce jour. Le prix de souscription des actions sera fixé conformément aux dispositions de l'article L. 3332-20 du code du travail.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au conseil d'administration et/ou au Directeur général pour mettre en œuvre la présente délégation et, à cet effet :

- procéder à la réalisation de l'augmentation de capital, sur ses seules délibérations, dans un délai maximum de cinq ans à compter de la décision de l'assemblée, en une ou plusieurs fois, dans la limite du plafond global de 350 000,25 € ;
- fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et leur date de jouissance ;
- fixer, sur le rapport spécial des commissaires aux comptes, le prix d'émission des actions nouvelles ainsi que les délais accordés aux salariés pour l'exercice de leurs droits ;
- fixer les délais et modalités de libération des actions nouvelles ;
- constater la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- procéder à toutes les opérations et formalités rendues nécessaires par la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital.

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des votants, la Ville de Grasse et l'Etude Escoffier votants pour.

TREIZIEME RESOLUTION

Modification de l'article 14 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de modifier l'article 14 des statuts, relatif aux réunions du conseil d'administrations, afin de l'adapter aux dispositions du code de commerce, d'ajouter la possibilité de voter par correspondance, par un moyen de télécommunication ou par consultation écrite, y compris par voie électronique, lors des conseils d'administration, et afin de pouvoir tenir un registre dématérialisé.

Cet article sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 14 – REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du président **ou du vice-président en cas d'empêchement temporaire, ou de décès**, aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Les réunions peuvent se tenir, **partiellement ou exclusivement, par un moyen de télécommunication permettant l'identification des membres du conseil d'administration, conformément à la réglementation en vigueur.**

L'auteur de la convocation peut décider que les administrateurs disposent de la possibilité de voter par correspondance, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le conseil d'administration ne s'est pas réuni depuis plus de 2 mois, le tiers au moins des membres du conseil d'administration peut demander au président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé. Le directeur général peut également demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des 2 alinéas précédents.

La présence de la moitié des membres au moins est nécessaire pour la validité des délibérations du conseil d'administration.

Un administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du conseil d'administration.

Chaque administrateur ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule des procurations reçues en application de l'alinéa précédent.

Les dispositions des 2 alinéas précédents sont applicables au représentant permanent d'une personne morale administrateur.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents, représentés **ou ayant voté par correspondance**. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Il est tenu au siège social un registre de présence qui est signé par tous les administrateurs participant à chaque séance du conseil d'administration.



Utilisation de moyens de télécommunication

Sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil **par un moyen de télécommunication**. Le président **arrête** préalablement à la réunion du conseil les moyens pouvant être utilisés. Il en informe les administrateurs lors de l'envoi de la convocation

Modalités techniques

Les moyens utilisés doivent permettre l'identification des administrateurs et garantir leur participation effective, en transmettant au moins la voix des participants et en satisfaisant à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations. A défaut, la réunion du conseil est ajournée ou suspendue par le président. La survenance de tout incident technique perturbant le déroulement de la séance est constatée par le président du conseil et mentionnée dans le procès-verbal. Il appartient dans ce cas au Président de décider la poursuite ou non de la réunion avec les autres membres, dès lors que les conditions de quorum sont satisfaites.

Participation des administrateurs, Représentation, Mandat

Préalablement à chaque réunion du conseil, les administrateurs doivent informer le président de leur participation **par un moyen de télécommunication**. Le préavis doit être raisonnable et en adéquation avec l'utilisation des moyens techniques disponibles. Le registre de présence mentionne le nom des administrateurs participant à la séance **par un moyen de télécommunication**. Un administrateur participant à la réunion **par un moyen de télécommunication** peut représenter un autre administrateur, sous réserve que le Président ait reçu, avant le début de la séance, une procuration de l'administrateur ainsi représenté. Un administrateur participant **par un moyen de de télécommunication** qui ne pourrait plus être réputé présent en raison d'un dysfonctionnement peut alors donner une procuration à un autre administrateur présent ou réputé présent, sous réserve de porter cette procuration à la connaissance du Président. L'heure de réception de ladite procuration sera consignée au procès-verbal. Ainsi, le vote par procuration ne sera pris en compte qu'à partir de l'heure de réception du pouvoir. Il peut également communiquer une procuration par anticipation en stipulant qu'elle ne deviendra effective qu'en cas de dysfonctionnement du système ne lui permettant plus d'être réputé présent.

Procès-verbal de séance

Le procès-verbal de la réunion mentionne la participation des administrateurs participant **par un moyen de télécommunication**. La survenance de tout incident technique perturbant le fonctionnement de la séance est mentionnée dans le procès-verbal, y compris l'interruption et le rétablissement de la participation.

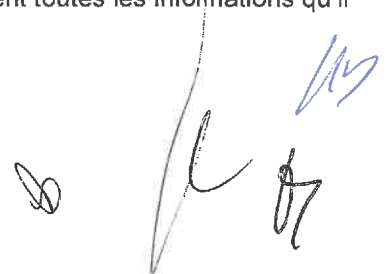
Les délibérations du conseil **y compris les consultations écrites** sont constatées par des procès-verbaux signés par le président de séance et au moins un administrateur, établis sur un registre spécial côté et paraphé tenu au siège social **ou sur tout autre registre dématérialisé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur**.

Consultation écrite

Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par consultation écrite des administrateurs, **y compris par voie électronique**, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, **sauf opposition par un membre du conseil d'administration à ce qu'il soit recouru à cette modalité**. La consultation est adressée par tous moyens écrits aux membres du conseil, avec indication du délai approprié pour y répondre, tel qu'apprécié par l'auteur de la consultation en fonction des décisions à prendre, l'urgence ou le temps de réflexion nécessaire à l'expression du vote. Le document communiqué à cet effet mentionne les modalités de la consultation, son objet et une présentation des décisions proposées. Les administrateurs n'ayant pas répondu à l'issue du délai prévu sont réputés ne pas rentrer dans le quorum pour la prise des décisions contenues dans la consultation, sauf extension dudit délai par l'auteur de la consultation. Les votes des administrateurs sont consolidés et le résultat de la consultation est communiqué au conseil d'administration.

En cas de consultation écrite, **y compris par voie électronique**, le président **ou le vice-président en cas d'empêchement temporaire, ou de décès**, doit adresser à chaque administrateur le texte des résolutions proposées, un formulaire de vote par correspondance et tout autre document ou information nécessaire à leur prise de décision. Il doit par ailleurs indiquer le délai dont les administrateurs disposent, à compter de la date de réception de l'ensemble de ces documents, pour émettre leur vote par écrit.

Les administrateurs, ainsi que toutes les personnes appelées à assister aux réunions du conseil d'administration, sont tenus à une obligation de stricte confidentialité à l'égard des informations et documents qu'ils reçoivent individuellement ou collectivement à moins que le président ne lève en tout ou partie cette obligation. Chaque administrateur reçoit du président toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le président toutes les informations qu'il estime utiles. »



Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

QUATORZIEME RESOLUTION

Modification de l'article 15, alinéa 5 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide d'ajouter un alinéa 5 à l'article 15 des statuts, relatif aux pouvoirs du conseil d'administrations, afin de permettre au conseil d'administration d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.

L'alinéa 5 de l'article 15 des statuts sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 15 – POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

.../...

Conformément à l'article L.225-36 du code de commerce, le conseil d'administration peut apporter les modifications nécessaires aux présents statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

QUINZIEME RESOLUTION

Modification de l'article 18 des statuts pour se conformer aux dispositions légales

L'assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de modifier l'article 18 des statuts, relatif aux Commissaires aux comptes, pour se conformer aux dispositions du code de commerce.

Cet article sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 18 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

La société est dotée d'un ou plusieurs commissaires aux comptes désignés par l'assemblée générale conformément aux dispositions des articles L.821-40 et suivants du code de commerce. Le ou les commissaires aux comptes exercent leur contrôle dans les conditions fixées par la loi. »

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

SEIZIEME RESOLUTION

Modification de l'article 19 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de modifier l'article 19 des statuts, relatif à la participation aux assemblées et répartition des voix, afin d'ajouter la possibilité de voter par un moyen de télécommunication.

Cet article sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 19 – ADMISSION AUX ASSEMBLEES – VOIX

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente et oblige l'universalité des actionnaires.

Participation aux assemblées et répartition des voix

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire. Tout actionnaire peut également participer aux assemblées générales **par un moyen de télécommunication permettant son identification** dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnés dans l'avis de convocation de l'assemblée. L'actionnaire qui participe à l'assemblée **par un moyen de télécommunication**



dans les conditions susmentionnées est réputé présent à l'assemblée pour le calcul du quorum et de la majorité.

Dans les assemblées générales de la société, le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à 10 fois le nombre des actions de la société, soit **8.129.600.000** voix.

Un actionnaire dispose dans les assemblées générales d'un nombre de voix déterminé conformément à l'article R.422-1-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Sous réserve du dernier alinéa du III de cet article, le nombre de voix attribuées à la catégorie des communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, départements et régions sur le territoire desquels la société possède des logements et logements-foyers et qui n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, est fixé à **1.806.577.783** voix.

Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à **903.288.885** voix.

Le droit de participer à une assemblée générale est subordonné à l'inscription de l'actionnaire dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société au plus tard 5 jours avant la date de cette assemblée. »

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Modification de l'article 21, alinéas 2 et 3 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de modifier les alinéas 2 et 3 de l'article 21 des statuts, relatif à la convocation des assemblées, afin d'ajouter la possibilité de voter par un moyen de télécommunication et de permettre à un ou plusieurs actionnaires représentant au moins 25% du capital social de s'opposer à ce mode de consultation.

Les alinéas 2 et 3 de cet article seront désormais rédigés comme suit :

« ARTICLE 21 – CONVOCATION DES ASSEMBLEES

.../...

Les assemblées générales peuvent avoir lieu de façon dématérialisée et peuvent être tenues **par un moyen de télécommunication** permettant l'identification des actionnaires, à l'initiative de l'auteur de la convocation. Un ou plusieurs actionnaires représentant au moins **25%** du capital social peut toutefois s'opposer à ce mode de consultation, pour les assemblées générales extraordinaires uniquement. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

Modification de l'article 23, alinéa 3 des statuts pour une précision rédactionnelle

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de modifier l'alinéa 3 de l'article 23 des statuts, relatif au bureau de l'assemblée, pour une précision rédactionnelle conformément à l'article R225-101 du code de commerce.

L'alinéa 3 de cet article sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 23 – BUREAU DE L'ASSEMBLEE

.../...

Le bureau de l'assemblée générale désigne un secrétaire de séance qui peut ne pas être actionnaire.

.../... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.



DIX-NEUVIEME RESOLUTION

Modification de l'article 25, alinéa 1 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de modifier l'alinéa 1 de l'article 25 des statuts, relatif aux assemblées générales extraordinaires, afin d'ajouter que le conseil d'administration peut mettre à jour les statuts sans délégation de l'assemblée générale.

L'alinéa 1 de cet article sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 25 – ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

L'assemblée générale extraordinaire est habilitée à modifier les statuts, ou à ratifier les modifications nécessaires apportées par le conseil d'administration pour mettre les statuts en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, à l'exception des clauses types dont la teneur est imposée par décret à la société. En cas de modification de ces clauses types par décret, l'assemblée générale extraordinaire sera tenue de mettre les statuts de la société en conformité avec les nouvelles clauses types.

..../... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants, l'Etude Escoffier s'abstient.

VINGTIEME RESOLUTION

Modification de l'article 33 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de modifier l'article 33 des statuts, relatif à l'organisme de foncier solidaire pour une précision rédactionnelle et une conformité avec les dispositions légales.

Cet article sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 33 – ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

A) Agrément, Missions, Gestion

La société, agréée Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en application de l'article L.329-1 du code de l'urbanisme, peut exercer les missions suivantes :

Les organismes de foncier solidaire ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L.301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région après avis de l'instance prévue à l'article L 364-1 du code de la construction et de l'habitation. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L.3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.



Le décret susmentionné est le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016 modifié. Ses articles sont codifiés aux articles R.329-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) sont quant à elles codifiées aux articles L.255-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (issus de l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 modifiée).

B) Périmètre géographique

La société exercera ses missions d'organisme de foncier solidaire sur les territoires de la région PACA où est situé son siège social et de la région Corse.

Le cas échéant et conformément à l'article R. 329-4 du code de l'urbanisme, la société modifiera ses statuts pour mentionner un périmètre géographique différent si elle envisageait de dépasser les limites administratives de la région de son siège social.

C) Comptabilité – bénéfices -réserves obligatoires

L'organisme de foncier solidaire a une comptabilité analytique propre et distincte des autres activités de la société.

Les bénéfices réalisés dans le cadre de l'activité de l'organisme de foncier solidaire sont entièrement affectés au maintien et au développement de l'activité de l'organisme de foncier solidaire.

La société constitue des réserves financières obligatoires au titre de l'activité spécifique liée au bail réel solidaire.

Ces réserves financières obligatoires constituées au titre de l'activité liée au bail réel solidaire sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme ou au développement de cette activité.

Les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées **y compris les produits de cessions.**

La part des bénéfices issus des activités de l'organisme de foncier solidaire autres que celles liées au Bail réel solidaire est affectée aux réserves obligatoires à hauteur de 5% du résultat.

D) Contrôle

La société établit chaque année un rapport d'activité relatif à ses missions d'organisme de foncier solidaire. Le rapport est soumis à l'approbation du conseil d'administration. Il est adressé au préfet qui a délivré l'agrément dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice. **Ce rapport d'activité est également adressé, dans le même délai, à chacun des préfets des départements dans lesquels intervient l'organisme foncier solidaire.**

E) Suspension ou retrait de l'agrément

En cas de procédure de suspension ou de retrait de l'agrément, délivré au titre de l'article R.329-1 du code de l'urbanisme, le conseil d'administration est convoqué sans délai aux fins de délibérer sur la réponse à apporter au préfet de région dans le cadre de la procédure contradictoire visée à l'article R329-15 du code de l'urbanisme.

L'organisme de foncier solidaire transmet au préfet de région copie de la délibération du conseil d'administration ainsi que copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires consentis par l'organisme. Il ne peut conclure de nouveau bail réel solidaire pendant la durée de la suspension.

En cas de retrait de l'agrément, l'organisme dispose d'un délai d'un an pour procéder à la cession de ses actifs affectés à un bail réel solidaire à un autre organisme de foncier solidaire.

Si, à l'issue de la procédure contradictoire visée à l'article R.329-15 du code de l'urbanisme, le préfet de région prononce le retrait de l'agrément délivré au titre de l'article R.329-1, une assemblée générale ordinaire



est convoquée dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'arrêté du préfet prononçant le retrait de l'agrément.

En l'absence de réunion dans ce délai, l'assemblée générale ordinaire est convoquée par le préfet de région. L'assemblée générale ordinaire est alors présidée par le préfet de région ou son représentant qu'il désigne.

L'assemblée générale ordinaire se prononce notamment sur les modalités de cession des actifs affectés aux baux réels solidaires à un autre organisme de foncier solidaire dans le délai d'un an fixé à l'article R.329-14. Elle définit, par ailleurs, les mesures de gestion permettant d'assurer le respect des droits et obligations attachés à la conclusion des baux réels solidaires jusqu'à la cession définitive de ces baux. »

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

VINGT ET UNIEME RESOLUTION
POUVOIRS EN VUE DES FORMALITES

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal des délibérations de la présente Assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des votants.

**
*

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

Les scrutateurs

Le secrétaire

Le président





3F SUD

Siège social : 72, Avenue de Toulon – 13006 Marseille
Société anonyme au capital de 121 944 000 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024



RSM Paris
26, rue Cambacérès
75 008 Paris
France
Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00
Fax : +33 (0) 1 47 63 69 00

www.rsmfrance.fr

3F SUD

Siège social : 72, Avenue de Toulon – 13006 Marseille
Société anonyme au capital de 121 944 000 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F SUD relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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 1.4.1 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 « Dépréciation des immobilisations locatives » 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.

Provision pour dépréciation des créances locataires

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

Provision pour gros entretien

La note au point 1.4.2 de l'annexe relative aux « Provisions pour gros entretien » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour indemnité de départ à la retraite

La note au point 1.4.2 de l'annexe relative aux « Provision pour indemnités de départ à la retraite » précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les créances locataires à usage d'habitation privée, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire, conformément à la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de Direction juridique et fiscale de l'USH.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 11 juin 2025

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Hélène KERMORGANT

Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023
			BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
	1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				19 466 710,16	11 057 289,20
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		59 697,95
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	22 046 942,14	2 581 128,98	19 465 813,16		9 908 384,99
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	360 410,14	359 513,14	897,00		1 089 206,26
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 065 260 944,37	1 013 364 613,64
	2111	Terrains nus	1 908 910,37	1 485 578,10	423 332,27		423 332,27
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	211 872 816,14	0,00	211 872 816,14		198 055 847,41
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	1 082 273 505,21	268 406 689,35	813 866 815,86		776 270 988,46
	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	53 355 405,72	22 521 904,53	30 833 501,19		31 284 431,53
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	4 582 999,40	1 360 212,90	3 222 786,50		3 343 961,82
	21418-21318	Autres ensembles immobiliers	5 638 545,55	1 055 075,89	4 583 469,66		3 373 194,51
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	3 517 594,69	3 059 371,94	458 222,75		612 857,64
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				238 470 941,80	156 796 876,77
	2312	Terrains	193 414 211,78	0,00	193 414 211,78		122 229 592,51
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	44 543 787,10	592 304,00	43 951 483,10		34 567 284,26
	238	Avances et acomptes	1 105 246,92	0,00	1 105 246,92		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 131 518,47	989 612,71
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	85,95	0,00	85,95		85,95
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06		836,06
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	69 142,55	0,00	69 142,55		67 145,35
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	1 061 453,91	0,00	1 061 453,91		921 545,35
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE	1 625 751 893,63	301 421 778,83	1 324 330 114,80	1 324 330 114,80	1 182 208 392,32
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				18 231 764,35	15 441 916,31
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	14 612 309,97	0,00	14 612 309,97		13 061 865,62
		Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358	Disponible à la vente	2 142 210,86	0,00	2 142 210,86		
	358	Temporairement loués	1 477 243,52	0,00	1 477 243,52		2 380 050,69
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	655 548,87	0,00	655 548,87	655 548,87	471 384,62
		CREANCES D'EXPLOITATION				50 212 830,54	57 468 067,16
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 585 655,11	337 074,37	7 248 580,74		6 724 555,20
	412	Créances sur acquéreurs	170 704,79	0,00	170 704,79		3 337 608,22
	414	Clients - autres activités	72 238,05	0,00	72 238,05		33 615,85
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	4 922 320,30	4 922 320,30	0,00		0,00
	418	Produits non encore facturés	2 822 960,26	0,00	2 822 960,26		2 559 438,46
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 593 159,28	14 404,00	1 578 755,28		1 746 907,71
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	38 319 591,42	0,00	38 319 591,42		43 065 941,72
		CREANCES DIVERSES (3)				8 341 943,77	10 046 750,08
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 090 699,32	0,00	1 090 699,32		162 251,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	7 255 222,85	168 116,71	7 087 106,14		9 619 588,13
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	164 138,31	0,00	164 138,31		264 910,95
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				10 928 916,36	13 164 432,06
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	84 998,80		84 998,80		42 955,80
	516	Comptes de placement court terme	786 795,43		786 795,43		747 899,49
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		67 735,52
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	10 057 088,41		10 057 088,41		12 305 313,09
	53-54	Caisse et régies d'avance	33,72		33,72		528,16
C O M P T E S R E G U L I E R	486	Charges constatées d'avance	125 841,32		125 841,32	125 841,32	251 635,52
		ACTIF CIRCULANT (II)	93 938 760,59	5 441 915,38	88 496 845,21	88 496 845,21	96 844 185,75
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 049 145,53		1 049 145,53	1 049 145,53	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 720 739 799,75	306 863 694,21	1 413 876 105,54	1 413 876 105,54	1 279 052 578,07
		(1) Dont droit au bail					
		(2) Dont à moins d'un an					
		(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
	1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		174 060 257,83	165 067 037,91
	101-104-105	Capital :		127 549 561,27	118 606 124,65
	10133-1014	Capital (actions simples)	121 944 000,00		112 844 490,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 605 561,27		5 761 634,65
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotations :			
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Réserves :			
	1061 (sociétés)	Réserve légale	3 492 103,34		3 489 614,18
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	3 479 630,98		13 659 208,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	39 538 962,24		29 312 091,08
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	19 182 702,04		9 452 101,19
	10688	Réserves diverses	0,00		0,00
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12	Résultat de l'exercice (a)	(15 537 462,66)	(15 537 462,66)	49 783,30
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(14 862 182,68)		265 372,82
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	117 392 324,76	117 392 324,76	119 250 914,47
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
		CAPITAUX PROPRES (I)	275 915 119,93	275 915 119,93	284 367 735,68
PROVISIONS	15	PROVISIONS		3 504 722,24	3 877 686,86
	151	Provisions pour risques	387 757,35		387 757,35
	1572	Provisions pour gros entretien	468 587,00		604 694,00
	153-158	Autres provisions pour charges	2 648 377,89		2 885 235,51
		PROVISIONS (II)	3 504 722,24	3 504 722,24	3 877 686,86
DETTES		DETTES FINANCIERES (1)		1 099 878 080,48	951 917 748,68
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	80 814 767,87		77 867 506,86
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		988 856 493,05	
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	925 303 215,79		792 479 603,45
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	4 282 511,55		5 040 340,57
	1648	Autres établissements de crédit	59 270 765,71		52 184 035,76
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		5 042 555,68	
	1651	Dépôts de garantie des locataires	4 952 217,93		4 601 983,58
	1654	Redevances (location-accession)	90 337,75		71 198,20
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		25 164 263,88	
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	4 604 197,38		4 705 939,61
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	7 288,49		0,00
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	20 540 516,28		14 963 514,89
	16883	Intérêts compensateurs	12 261,73		3 625,76
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		5 913 386,71	6 091 768,19
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	5 364 852,82		5 503 866,56
	Autres 419	Autres	548 533,89		587 901,63
		DETTES D'EXPLOITATION		12 416 807,21	13 948 923,21
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	2 447 621,09		3 225 942,71
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	3 577 746,98		2 255 975,80
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	6 391 439,14		8 467 004,70
		DETTES DIVERSES		15 523 310,52	14 900 473,02
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	12 504 017,27		11 836 359,84
	269-279	versements restant à effectuer sur lots non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	31 131,82		35 099,31
	4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	2 988 161,43		3 029 013,87
REGUL.		Produits constatés d'avance		724 678,45	3 948 242,43
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	724 678,45		255 000,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		3 693 242,43
		TOTAL DETTES (III)	1 134 456 263,37	1 134 456 263,37	990 807 155,53
	477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	1 413 876 105,54	1 413 876 105,54	1 279 052 578,07
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an.			
		(1) Dont à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			93 130 402,90	0,00	78 099 884,99	0,00
	CONSOmmATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			40 461 472,97	0,00	30 329 454,32	0,00
	Achats stockés :						
	Terrains		0,00	0,00		3 485 274,03	
	Approvisionnements	0,00	703,50	703,50		0,00	
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
	Variation des stocks :						
	Terrains		0,00	0,00		(3 485 274,03)	
	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		11 557 473,20	11 557 473,20		6 888 237,58	
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	206 142,16	206 142,16		183 096,63	
	Achats non stockés de matières et fournitures	5 578 317,79	447 249,81	6 025 567,60		3 948 506,20	
	Services extérieurs :						
	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	5 372 010,22	750 247,27	6 122 257,49		4 798 304,30	
	Locations		673 622,96	673 622,96		458 439,75	
	Charges locatives et de copropriétés		288 436,81	288 436,81		184 012,57	
	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 047 039,51	2 283 120,90	3 330 160,41		2 869 204,35	
	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	5 068 317,64	5 068 317,64		4 508 497,13	
	Maintenance	0,00	39 489,89	39 489,89		20 979,37	
	Autres travaux d'entretien	1 437,49	9 966,29	11 403,78		34 329,62	
	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	2 433,85	2 433,85		2 418,61	
	Primes d'assurances		800 020,01	800 020,01		681 807,72	
	Personnel extérieur à la société	0,00	69 543,14	69 543,14		57 090,91	
	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 539,05	2 542 260,18	2 543 799,23		2 070 385,43	
	Publicité, publications, relations publiques		79 535,11	79 535,11		136 128,91	
	Déplacements, missions et réceptions		445 541,45	445 541,45		406 421,97	
	Cotisations et prélèvements CGLLS		878 484,00	878 484,00		843 877,00	
	Redevances		1 768 089,22	1 768 089,22		1 590 526,87	
	Autres	0,00	550 451,52	550 451,52		647 189,40	
	Impôts, taxes et versements assimilés			8 232 604,51	0,00	7 844 576,19	0,00
	Sur rémunérations	0,00	1 017 201,45	1 017 201,45		1 028 881,68	
	Taxes foncières	33 852,37	3 946 597,72	3 980 450,09		3 790 256,03	
	Autres	3 159 455,45	75 497,52	3 234 952,97		3 025 438,48	
	Charges de personnel			11 100 522,61	0,00	10 332 655,88	0,00
	Salaires et traitements	502 599,26	7 284 423,72	7 787 022,98		7 301 921,55	
	Charges sociales	240 643,00	3 072 856,63	3 313 499,63		3 030 734,33	
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			31 791 892,79	0,00	29 219 727,62	0,00
	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
	Immobilisations locatives		29 469 221,54	29 469 221,54		26 454 990,78	
	Autres immobilisations		449 915,22	449 915,22		987 658,07	
	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
	Dépréciation des créances		1 615 199,81	1 615 199,81		1 178 233,17	
	Dotations aux provisions :						
	Provisions pour gros entretien		89 560,00	89 560,00		485 894,00	
	Autres provisions		167 996,22	167 996,22		112 951,60	
	Autres charges			1 543 910,02	0,00	373 470,98	0,00
	Pertes sur créances irrécouvrables		1 519 296,55	1 519 296,55		366 071,93	
	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	24 613,47	24 613,47		7 399,05	
	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
	CHARGES FINANCIERES			31 638 599,44	0,00	23 622 707,70	0,00
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
	Charges d'intérêts (2) :						
	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,01	0,01		28 583,80	
	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		31 147 587,49	31 147 587,49		22 610 271,99	
	Intérêts compensateurs		8 635,97	8 635,97		3 383,83	
	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		328 563,96	328 563,96		198 368,72	
	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
	Intérêts sur autres opérations		124 049,22	124 049,22		751 920,65	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
	Autres charges financières		29 762,79	29 762,79		30 178,71	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			9 037 558,69	0,00	10 411 356,94	0,00
	Sur opérations de gestion		702 972,63	702 972,63		832 487,12	
	Sur opérations en capital :			7 689 627,50	0,00	9 070 188,82	0,00
	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		5 840 814,08	5 840 814,08		7 401 317,71	
	Autres		1 848 813,42	1 848 813,42		1 668 871,11	
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			644 958,56	0,00	508 681,00	0,00
	Dotations aux amortissements et dépréciations		638 954,11	638 954,11		0,00	
	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
	Dotations aux provisions		6 004,45	6 004,45		508 681,00	
	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	15 936 894,14	117 869 666,89	133 806 561,03	0,00	112 133 949,63	0,00
				0,00	0,00	49 783,30	0,00
			dont relevant du SIEG	0,00		265 372,82	
			dont ne relevant pas du SIEG	0,00			
			TOTAL GENERAL	133 806 561,03	0,00	112 183 732,93	0,00
			(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
			(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

Annexe aux comptes 2024

3F SUD

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2024, dans le prolongement de l'exercice précédent, s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique particulier, avec à la fois la guerre en Ukraine, un coût de l'énergie qui reste important, une forte inflation et une restriction de l'accès au crédit pour les candidats à l'accession.

3F SUD qui a un recours important au levier de l'endettement pour accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements, a été fortement impactée, comme les autres sociétés du secteur, par la hausse du Livret A qui est passé de 1% au 1er février 2022, 2% au 1er août 2022 puis 3 % au 1^{er} février 2023 qui continue à produire ses effets en 2024 bien que le taux du livret A commence à baisser.

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 1,11% (stable par rapport à 2023 où ce taux s'établissait à 1,12%) et le taux de recouvrement à 98.49 % en 2024 (contre 98,6% en 2023).

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2024 ALI sur les agréments ont été atteints grâce à la participation active de 3F SUD à l'Appel à Manifestation d'Intérêt 30 000 logements. Ainsi 852 agréments ont été obtenus en 2024, avec une part importante sous la forme de VEFA. Avec 1 445 OS (dont 34 en accession), le volume des mises en chantier 2023 a progressé de +123% par rapport à 2023. De même, 627 livraisons ont été réalisées en 2024 soit un maintien d'un niveau élevé (même si ce niveau baisse par rapport à 2023 où il s'établissait à 863 logements).

Une augmentation de capital souscrite par Immobilière 3F pour 9 099 510 € est intervenue fin 2024 par intégration partielle de l'avance en compte courant pour 2 301 000 € et un versement en numéraire de 6 798 510 €.

Notre patrimoine locatif est passé de 11 310 lots dont 11 214 logements, 50 équivalents logements et 46 locaux commerciaux au 31/12/2023 à 11 789 lots dont 11 689 logements, 50 équivalents logements et 50 locaux commerciaux au 31/12/2024.

Nous gérons également 201 logements pour le compte de l'ONV.

Nous avons réalisé la cession d'un programme de 41 logements à un opérateur tiers (Grand Delta Habitat) situé au Rove, 48 ventes à l'unité, 33 ventes en accession et 12 levée d'options PSLA.

Evènements postérieurs à la clôture

En date du 28 mars 2025, la société a obtenu la confirmation de la part de la direction générale des finances publiques du report de 305 k€ de déficit de la société Logéo, société fusionnée dans 3F Sud.

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
-
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- 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 2024

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu en 2024.

1.2 Evolutions comptables de l'exercice 2024

Aucune évolution comptable en 2024

1.3 Changement d'estimation comptable

A compter de l'exercice 2024, les frais d'émission d'emprunt (supérieurs à 1 K€) sont étalés sur la durée de l'emprunt.

Les frais inférieurs à 1 K€ sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Ces frais sont constitués par :

- Les frais bancaires facturés lors de la mise en place d'un emprunt
- La commission de garantie due à la CGLLS lors du décaissement du prêt
- Des frais de cautions liés à l'emprunt
- Les frais hypothécaires liés à l'emprunt.
- Les honoraires de prestataires extérieurs facturés lors de l'émission de l'emprunt.

- Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt
- Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

1.4 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des directeurs et collaborateurs de la Direction de la Maitrise d'ouvrage et de la Direction du Patrimoine sont intégrées au périmètre de calcul.

Depuis le 1/1/2024, le double seuil de non-immobilisation par opération de 3 K€ et un total de dépenses annuel de 100 K€ est appliqué pour l'amélioration n'est plus appliqué.

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 immeubles livrés jusqu'au 31 décembre 2012 hors patrimoine repris de LOGEO Méditerranée et NEOLIA en 2019, la décomposition du prix de revient se faisait sur 5 composants. Pour tous les immeubles livrés à compter de 2013, la décomposition se fait sur 8 composants.

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Jusqu'au 31/12/2018, un composant ravalement avec amélioration pour les immeubles repris de Logéo Méditerranée était identifié.

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

Les opérations d'acquisition-amélioration, les acquisitions sans travaux et les VEFA de la société font l'objet d'une répartition entre le terrain et la construction à partir d'une évaluation interne à dire

d'expert, de la valeur réelle de l'assiette foncière de l'immeuble qui tient compte de la localisation et du type de l'immeuble. Le coût de la construction, constitué des travaux d'amélioration et de la quote-part du coût d'acquisition non affectée au terrain, est ventilé sur les composants comme suit :

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 10 % pour la région Sud) ;
- ou taux de recouvrement cumulé annuel à date du test (inférieur à 90 %).

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

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

Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'usage et à la valeur vénale, les facteurs conduisant ces programmes à être identifiés sont analysés. Ainsi, en fonction des situations

individuelles des programmes, il est décidé ou non de constater une dépréciation pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs.

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

Agencements, installations	Durées d'amortissement
Installation et aménagements intérieurs	5 à 10 ans
Matériel et outillage	Durées d'amortissement
Matériel de transport	3 à 5 ans
Matériel de téléphonie / vidéo	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	3 à 5 ans

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;
 - pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés.
- Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées en totalité. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

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

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

Logements parkings et foyers :

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

Dépréciation des créances locataires		
Nature de créances locataires	Taux 2023	Taux 2024
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place		
Locataires présents dont dette inférieur 2 mois	1%	2%
Locataires présents dont dette entre 3 et 5 mois	10%	9%
Locataires présents dont dette entre 6 et 11 mois	17%	15%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement.

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.

1.4.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

Construction neuve :

Les subventions sont reprises sur la durée du composant structure ou sur le composant concerné par la subvention

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 subventions au passif et non parmi les produits constatés d'avance.

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 30 000 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 depuis 2016. Aucune opération n'est concernée sur le périmètre 3F Sud.

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 2024, soit un taux de 3,43% en 2024 (vs 4,06% en 2023), soit une durée de 11,6 ans.

Passage des tables de mortalité INSEE 2019-2021 à fin 2023 aux tables de mortalité INSEE 2020-2022 à fin 2024. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2023.

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.

1.4.3 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 exceptionnels sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.4.4 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 - 14 819 834,42€.

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 +134,8 M€ entre le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2024.
Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2024-2023
Immobilisations incorporelles	8 409
Immobilisations corporelles	133 570
Immobilisations financières	142
Stocks et créances	-5 986
Disponibilités et portefeuille	-2 236
Comptes de régularisation	923
Total	134 824

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Partie 4 Fiche n°4.11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI- MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
	TOTAL	5 309 481,48	0,00	0,00	5 309 481,48

La masse salariale immobilisée inclut à hauteur de 100% les membres de la Direction du Développement et de la Maîtrise d'ouvrage hors service financement, ainsi qu'à hauteur de 30% les cadres techniques et le directeur de la Direction du Patrimoine et des Ventes.

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			2 666 352,57
	Frais de notaire	2 666 352,57	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			53 075,45
	Frais de notaire	53 075,45	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			2 719 428,02

1.3 Immobilisations Financières

Les mouvements intervenus en 2024 pour un montant total de 142 K€ correspondent essentiellement aux appels de fonds copro au titre de la loi Alur.

1.4 Tableau des filiales et participations

Sans objet

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

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

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

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

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

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

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 266

1.5 Dépréciation des immobilisations

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.23	Dotations 2024	Reprises 2024	Dépréciations 31.12.24
Terrains	1 486			1 486
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	2 805	47	140	2 712
Immobilisation corp. En cours Risques d'abandons	11	592	11	592
Immobilisations Financières	2		2	0
Total	4 304	639	151	4 790

La dotation de 592 K€ d'immobilisations corporelles correspond à des dépenses sur l'opération Moulin de Mai dont l'analyse doit être faite plus finement pour vérifier quels composants doivent être mis au rebus (niveau de vandalisme très important sur le site) et lesquelles constituent des immobilisations toujours en place et dans le cadre de l'amélioration du site pour permettre notamment la sécurisation de ce quartier très sensible. La reprise de 11 K€ correspond également à cette opération, il s'agit de la reprise de provision (passage en perte réalisée précédemment) pour perte sur locaux associatifs.

La reprise de provisions de 140 K€ correspond à l'opération en cours de démolition des Fleurs de Grasse, les coûts des déménagements étant constatés la provision est reprise au fur et à mesure de leur réalisation. Les 47 K€ de dotation correspondent également à cette opération, cette dotation permet de ramener la VNC de l'opération à 0 en vue de sa démolition.

La reprise de 2 K€ d'immobilisations financières correspond à la reprise de dépréciation sur valeur de titre détenus auprès de la Caisse d'Epargne.

La mise en œuvre fin 2024 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

Partie 4 Fiche N°4.3.1

**TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	59 697,95	52 924,29		112 622,24		(0,00)
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	11 687 316,35		10 359 625,79			22 046 942,14
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	1 448 719,40	54 947,81		1 143 257,07		360 410,14
	Total I	13 195 733,70	107 872,10	10 359 625,79	1 255 879,31	0,00	22 407 352,28
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	1 908 910,37					1 908 910,37
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	198 055 847,41	18 740,00	14 341 612,52		543 383,79	211 872 816,14
212	Agencements - Aménagements de terrains						0,00
	Total II	199 964 757,78	18 740,00	14 341 612,52	0,00	543 383,79	213 781 726,51
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	1 025 947 709,28	74 960,00	71 038 884,12		9 187 572,42	1 087 873 980,98
	Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants						
	Additions et remplacements de composants (1)						
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	52 621 678,77		1 086 434,16		314 637,42	53 393 475,51
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants						
	Additions et remplacements de composants (1)						
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	4 582 999,40					4 582 999,40
	Total III (A+B+C)	1 083 152 387,45	74 960,00	72 125 318,28	0,00	9 502 209,84	1 145 850 455,89
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	298 928,30				291,47	298 636,83
2182	Matériel de transport	61 499,74				18 860,46	42 639,28
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	335 169,11					335 169,11
2184	Mobilier	566 068,28	20 045,61				586 113,89
2188	Diverses	2 090 930,56	154 126,46				2 245 057,02
	Total V	3 352 595,99	174 172,07	0,00	0,00	19 151,93	3 507 616,13
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	9 978,56	0,00	0,00	0,00	9 978,56
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	122 229 592,51	135 873 866,97		64 689 247,70		193 414 211,78
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	23 183 984,83	21 929 265,87	260 613,17	23 542 439,19	24 448,60	21 806 976,08
	- Additions et remplacements de composants (1)	11 394 775,39	19 920 130,77		8 578 095,14		22 736 811,02
238	Avances et acomptes			1 105 246,92			1 105 246,92
							0,00
	Total VII	156 808 352,73	177 723 263,61	1 365 860,09	96 809 782,03	24 448,60	239 063 245,80
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 443 288 072,51	177 991 135,68	87 832 790,89	96 809 782,03	10 089 194,16	1 602 213 022,89
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	85,95					85,95
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06					836,06
272	Titres immobilisés (droit de créance)	113 057,53					113 057,53
2741	Prêts participatifs						0,00
2781	Prêts principaux pour accession						0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession						0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.						0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	877 630,37	141 794,96		1 886,40		1 017 538,93
2678-2768	Intérêts courus						0,00
	Total IX	991 609,91	141 794,96	0,00	1 886,40	0,00	1 131 518,47
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 457 475 416,12	178 240 802,74	98 192 416,68	98 067 547,74	10 089 194,16	1 625 751 893,64

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

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

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

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

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

1.6.2 Variations des amortissements

TABEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	1 778 931,36	802 197,62			2 581 128,98
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	359 513,14				359 513,14
	TOTAL I	2 138 444,50	802 197,62	0,00	0,00	2 940 642,12
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	243 369 505,69	27 206 449,16		4 011 851,37	266 564 103,48
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	21 465 954,92	1 460 574,76		219 330,24	22 707 199,44
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	1 239 037,58	121 175,32			1 360 212,90
	TOTAL III	266 074 498,19	28 788 199,24	0,00	4 231 181,61	290 631 515,82
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	9 978,56	0,00	0,00	0,00	9 978,56
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	267 467,91	13 693,29		224,41	280 936,79
28182	Matériel de transport	60 007,67	1 409,90		18 860,46	42 557,11
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	359 936,78	520,80			360 457,58
28184	Mobilier	525 317,81	29 941,00			555 258,81
28188	Diverses	1 527 008,18	283 174,91			1 810 183,09
	TOTAL V	2 739 738,35	328 739,90	0,00	19 084,87	3 049 393,38
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	270 962 659,60	29 919 136,76	0,00	4 250 266,48	296 631 529,88

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

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

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

50 ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		2 657 359,25	1 354 492,12		4 011 851,37
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui			219 330,24		219 330,24
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					0,00
	Total III	0,00	2 657 359,25	1 573 822,36	0,00	4 231 181,61
2815	Install. techniques - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers		224,41			224,41
28182	Matériel de transport		18 860,46			18 860,46
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
28184	Mobilier					0,00
28188	Diverses					0,00
	Total V	0,00	19 084,87	0,00	0,00	19 084,87
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	2 676 444,12	1 573 822,36	0,00	4 250 266,48

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 18,2 M€ au 31 décembre 2024 soit une hausse de 2,8 M€ par rapport à 2023.

Partie 4 Fiche n°4.12

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

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				314 675,34	314 675,34
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	314 675,34	314 675,34

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.

Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

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

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2024	Net 2023
Soldes locataires exigibles	7 586	337	7 249	6 725
Soldes locataires douteux	4 922	4 922	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	2 823	0	2 823	2 559
Créances acquéreurs	171	0	171	3 338
Total	15 502	5 259	10 242	12 622

La provision 2024 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle baisse de 390 K€ par rapport à 2023. Les soldes débiteurs de régularisation correspondent aux soldes débiteurs des acomptes des locataires pour les programmes non régularisés.

Note 4. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Subventions à recevoir	38 320	3 248	35 072

Les subventions à percevoir s'élèvent à 38,3 M€ contre 43,1 M€ en 2023 soit une baisse de 4,7 M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2024 représentent 3,2 M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

Autres créances diverses		
En K€	2024	2023
Clients autres activités	72	34
Personnel	40	67
TVA et Etat	1 405	1 610
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	1 091	162
Débiteurs divers	6 640	6 009
Créances sur cession d'immobilisations	1 401	4 417
Total	10 648	12 299

Cette évolution des autres créances diverses s'explique principalement par les créances sur cessions d'immobilisations en baisse de 3 M€ et l'augmentation des débiteurs divers pour +0,6 M€.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

Disponibilité et comptes rémunérés

En K€	2024	2023
Livrets A	787	748
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	68
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	10 142	12 349
Total	10 929	13 164

Note 7. Etat des créances

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

Partie 4 - Fiche 4.7

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1		2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	836,06		836,06
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	93 092,91	93 092,91	0,00
275/276	Autres immobilisations financières	924 446,02		924 446,02
	TOTAL I	1 018 374,99	93 092,91	925 282,08
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	655 548,87	655 548,87	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 488 792,04	7 488 792,04	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	4 922 320,30	4 922 320,30	0,00
412	Créances sur acquéreurs	170 704,79	170 704,79	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	2 895 198,31	2 895 198,31	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	5 570,32	5 570,32	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	34 563,77	34 563,77	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	39 724 257,33	4 652 891,91	35 071 365,42
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	39 724 257,33	4 652 891,91	35 071 365,42
45	Groupe et associés et opération de coopération	1 090 699,32	1 090 699,32	0,00
451	Groupe	1 090 699,32	1 090 699,32	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	7 567 720,44	7 193 530,07	374 190,37
461	Opérations pour le compte de tiers	164 138,31	164 138,31	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	7 403 582,13	7 029 391,76	374 190,37
	TOTAL II	64 555 375,49	29 109 819,70	35 445 555,79
486	Charges constatées d'avances	125 841,32	125 841,32	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	125 841,32	125 841,32	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	65 699 591,80	29 328 753,93	36 370 837,87

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	38 319 591,42
	subventions d'exploitation à recevoir	374 190,37
	TVA	1 375 050,10

Note 8. Dépréciations et Provisions

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	14 300,00	0,00	0,00	14 300,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	373 457,35	0,00	0,00	373 457,35
Pour pensions et obligations similaires	1 098 312,00	145 708,00	0,00	(3) 1 244 020,00
Pour gros entretien	604 694,00	89 560,00	225 667,00	468 587,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 786 923,51	28 292,67	410 858,29	(3) 1 404 357,89
TOTAL II	3 877 686,86	263 560,67	(2) 636 525,29	3 504 722,24
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	4 302 366,99	638 954,11	151 072,15	4 790 248,95
Financières	1 997,20	0,00	1 997,20	0,00
TOTAL III	4 304 364,19	638 954,11	153 069,35	4 790 248,95
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 649 043,20	1 615 199,81	2 004 848,34	5 259 394,67
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	182 520,71	0,00	0,00	182 520,71
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 831 563,91	1 615 199,81	2 004 848,34	5 441 915,38
TOTAL VI (III + IV + V)	10 135 928,10	2 254 153,92	2 157 917,69	10 232 164,33
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	14 013 614,96	(1) 2 517 714,59	(1) 2 794 442,98	13 736 886,57

RENOIS

REVENUS			
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 872 756,03	2 245 589,94
	Financières	0,00	1 997,20
	Exceptionnelles	644 958,56	546 855,84
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		236 487,60
	de provisions non utilisées (*)		204 623,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 284 120,00

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

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 1 175 K€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 134,8 M€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En K€	2024-2023
Capital et primes	8 943
Réserves et résultat	-15 537
Sous total situation nette	-6 594
Subventions	-1 859
Total Capitaux propres	-8 453
Provisions pour risques et charges	-373
Emprunts et ICNE	147 584
Banques créditrices	7
Autres dettes	-718
Total dettes	146 873
Comptes de régularisations	-3 224
Total Passif	134 824

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2024, le capital social d'un montant de 121 944 000 euros entièrement libéré correspond à 812 960 000 actions de 0,15 euros de valeur nominale.

Une augmentation de capital de 9 099 510 € a été constatée en décembre 2024.

Note 2. Subventions

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

Subventions

En K€	2024	2023
Subventions Etat et collectivités	91 178	89 526
Subventions 1%	22 048	25 559
Subventions autres	4 166	4 166
Total	117 392	119 251

Variation des subventions

en K€	Montant 31.12.23	Mouvements 2024	Montant 31.12.24
Subventions brutes	173 764	451	174 215
Reprises de subventions	54 513	2 310	56 823
Subventions nettes	119 251	-	117 392

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 31.12.2023	Augmentation de capital	Résultat 2024	Variations des subventions nettes	Affectation du Résultat 2023	Distribution de dividendes	Capitaux propres au 31.12.2024
Capital	112 844	9 100					121 944
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 762					-156	5 606
Ecart de réévaluation	0						-
Réserve légale	3 489				2		3 492
Réserves statutaires et contractuelles	13 659				-10 180		3 480
Autres réserves	29 312				10 227		39 539
Report à nouveau	0						-
Résultat de l'exercice	50		-15537		-50	-	15 538
	0						-
Subventifs d'investissements	119 251			- 1 859			117 392
Provision spéciale de réévaluation							-
Titres participatifs							-
Total	284 367	9 100	-15 537	-1 859	0	-156	275 915

En 2024, un dividende a été distribué selon les consignes de la société mère à savoir :

- 0,5 € par logements à fin 2023,
- 0,5% de l'autofinancement net 2023
- 0,5% de la plus-value des ventes 2023
- 0,5% de la solidité financière issue du dernier (DIS 2022), harmonisée entre les sociétés sur le PIV.

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

Partie 4 Fiche n°4.2

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0,00		0,00		0,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1		49 783,30		265 372,82		(215 589,52)	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		10 335 650,40		9 623 790,57		711 859,83	
Prime de fusion	156 073,38			156 073,38		0,00	
Réserve contractuelle	10 179 577,02			9 467 717,19		711 859,83	
						0,00	
						0,00	
						0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					533,06%		-433,06%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					93,11%		6,89%
AFFECTATIONS :							
- Affectation aux réserves							
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	2 489,16		2 489,16		100,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00				0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00	
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,00					0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières	10 226 871,16		9 730 600,85			496 270,31	
10688 Réserves diverses	0,00		0,00			0,00	
457 - Dividendes	156 073,38		156 073,38		100,00%	0,00	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	0,00		0,00			(0,00)	
TOTAUX	10 385 433,70	10 385 433,70	9 889 163,39	9 889 163,39		496 270,31	496 270,31

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
2021	2022		35 582,56	35 583,86	7 350 988,11
2022	2023		0,00		107 112,52
2023	2024		156 071,25	156 073,38	49 783,30

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

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2024 :

Provisions pour risques et charges

en K€	Montant 31.12.23	Dotations de l'exercice 2024	Reprises de l'exercice 2024	Montant 31.12.24
Gros Entretien	605	90	226	469
Provision pour gros entretien	605	90	226	469
Provision retraite	1 098	146		1 244
Medaille du travail	34	5		39
Indemnité précarité	9	10	9	10
Contentieux personnel	20	12	6	26
Provision travaux sur foyers	1 229		195	1 034
Risque fiscal	0			0
Risques gestion locative et construction	374			374
Sequestre	0			0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	509		200	309
Provision pour risques et autres charges	3 273	173	410	3 036
Total	3 878	263	636	3 505

Provision pour gros entretien

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux ravalements chargeables, aux travaux de peinture et de rénovation des PC, ainsi qu'aux peintures des menuiseries extérieures au titre des dépenses pluriannuelles. A cet effet, un seuil de 25 K€ a été appliqué par projet et par programme immobilier.

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

	2024	2023
Provision au titre de 2024		163
Provision au titre de 2025	51	76
Provision au titre de 2026	357	366
Provision au titre de 2027	61	
Provision pour gros entretien	469	605

Le montant de la provision pour gros entretien est de 469 K€ contre 605 K€ au 31 décembre 2023. Ce montant comprend :

- des reprises pour un montant total de 226 K€ dont :
 - o 105 K€ de travaux abandonnés dont la configuration va être revue pour permettre des travaux utilisés sur la longue de durée et donc intégrés dans le prix de revient d'opérations immobilisées
 - o 93 K€ de travaux supprimés du plan de travaux,
 - o 28 K€ de travaux provisionnés lors de l'exercice précédent et réalisés sur l'exercice 2024.
- des dotations pour 90 K€ comprenant l'ajout des travaux programmables 2027 pour 61 K€ et la dotation d'une année complémentaire pour les travaux déjà programmés en 2023 sur les années 2025-2026.

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10+ à fin octobre 2024) : 3,43 % (contre 4,06% en 2023).

Taux de charges sociales :

- 60% pour les administratifs

- 58% pour les gardiens

Age de départ à la retraite : 64 ans (hypothèse identique à celle de 2023 et alignée avec la réforme des retraites)

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années recalculée annuellement en tenant compte uniquement des démissions

Table de mortalité : Insee 2020-2022

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2024 à un montant de 1,1 M€ stable par rapport à 2023.

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 3F Sud. 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 3F Résidences, la garantie est mise en œuvre avec remboursement à 3FR du montant des travaux, dans la limite du montant de la garantie.

La provision s'élève à 1,0 M€ fin 2024 intégrant une reprise en 2024 au titre des travaux réalisés par 3F Résidences pour 198 K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées en 2024 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.

Les opérations issues de MFP provisionnées à hauteur de 373 K€ au 31/12/23 ont fait l'objet d'une reprise de provisions de 139 K€ sur l'exercice ramenant le total des provisions à 235 K€ au 31/12/2024.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, une reprise sur opération de démolition est comptabilisée pour ramener la provision à 0,3 M€ sur le programme des Fleurs de Grasse.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Emprunts

en K€	2024	2023
Participation à l'effort de construction	80 815	77 868
Banque des Territoires	925 303	792 480
CFF	13 804	14 037
Autres banques	49 749	43 188
Emprunts et dettes divers	4 604	4 706
Total	1 074 275	932 277

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

Par type de taux

en M€	2024	%
Fixe	49 199	5%
Révisable - indices Livret A ou LEP	1 012 699	94%
Révisable - indice inflation		0%
Révisable - autres indices	10 529	1%
Sous-total révisable	1 023 228	95%
Structuré	1 848	0%
Total	1 074 275	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 1 074 275 K€ dont 80 815 K€ d'emprunts ALS, les mobilisations sur l'exercice 2024 à 159 M€ dont 6 M€ d'ALS.

Les amortissements d'emprunts ont représenté 12 820 K€ et les remboursements anticipés 3 977 K€ (reclassement comptable des prêts remboursés ou à rembourser en moins de 12 mois).

Des tirages ont été mobilisés sur une ligne de crédit court terme de 30 M€ début 2024 intégralement remboursée au 31 décembre 2024.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

Intérêts courus non échus

en K€	2024	2023
Intérêts courus non échus hors IC	20 541	14 964
Intérêts compensateurs	12	4
Total Intérêts courus non échus	20 553	14 967

La hausse de 5,6 M€ des intérêts courus s'explique, en dehors de l'impact des nouveaux emprunts perçus sur 2024, par la mécanique de double révisabilité conduisant à reporter les intérêts lorsque ces derniers excèdent le montant de l'annuité, soit 4 774 K€ d'intérêts différés au 31/12/2024. Le montant ainsi reporté vient alors en augmentation de capital restant dû.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes

en K€	2024	2023
Locataires et acquéreurs	5 913	6 092
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	18 529	17 318
Personnel	1 742	1 589
Sécurité sociale et org. sociaux	1 161	1 119
Etat et collectivités publiques	3 488	5 759
Sous-total dettes fiscales et sociales	6 391	8 467
Créditeurs divers	3 019	3 064
Total Autres dettes	33 854	34 941

Le poste de locataires et acquéreurs est en baisse de -0,2 M€ correspondant aux régularisations de charges des exercices antérieurs non encore effectuées au 31/12/2024.

Le poste « Etat » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA à taux réduit (depuis le 1/1/2019 5,5% pour les PLAI et 10% pour les PLUS et PLS) sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour 2,4 M€.

Le poste « Créditeurs divers » pour 3 M€ est stable par rapport à l'exercice précédent. Il comprend le reclassement des emprunts attachés au site du Rove vendu en fin 2024 (reclassement du poste emprunts vers créditeurs divers).

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	80 814 767,87	2 802 298,90	12 464 419,21	65 548 049,76	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	988 856 493,05	11 008 056,16	50 237 746,49	927 610 690,40	18 321 107,02
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 952 217,93	Non ventilable (3)		4 952 217,93	
1654	Redevances location - accession	90 337,75	90 337,75		0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	4 604 197,38	113 969,78	489 502,28	4 000 725,32	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	20 540 516,28	15 765 807,49		4 774 708,79	
16883	Intérêts compensateurs	12 261,73			12 261,73	
TOTAL I dettes financières		1 099 870 791,99	29 780 470,08	63 191 667,98	1 006 898 653,93	18 321 107,02
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	18 529 385,34	18 529 385,34		0,00	
419	Clients créditeurs	5 913 386,71	5 913 386,71		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 742 382,93	1 742 382,93		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 161 338,79	1 161 338,79		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	3 487 717,42	3 487 717,42	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	3 487 717,42	3 487 717,42		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	4 279,22	0,00	4 279,22	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	4 279,22		4 279,22	0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	3 015 014,03	3 015 014,03	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	31 131,82	31 131,82		0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	2 983 882,21	2 983 882,21		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		33 853 504,44	33 849 225,22	4 279,22	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	724 678,45	724 678,45	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	724 678,45	724 678,45		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		724 678,45	724 678,45	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		1 134 448 974,88	64 354 373,75	63 195 947,20	1 006 898 653,93	18 321 107,02
RENOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	158 395 760,44				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	16 797 541,20				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

Comptes de régularisations passif

en K€	2024	2023
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	725	255
Produits des ventes des lots en cours	0	3 693
Total	725	3 948

Les produits constatés d'avance aux titres de l'exploitation correspondent à la notification de subvention pour une opération en accession

En 2023, les produits constatés d'avance sur les stocks pour 3,7 M€ concernaient les produits des ventes des opérations en cours.

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Achats stockés et variations de stocks

en K€	2024	2023
Ventes	10 165	12 195
Total ventes	10 165	12 195
Variation de stocks	2 790	-3 975
Travaux stockés	-11 764	-7 071
Total stockés et variations de stocks	-8 974	-11 046
Transferts en immo	0	0
Résultat accession	1 191	1 149
<i>dont Frais de MO stockés</i>	315	345
<i>Coûts nets chargeables accession</i>	-509	-365
<i>divers accession</i>		
Marge sur vente accession	682	784

Note 2. Loyers

Loyers

En K€	2024	2023
Logements	62 944	57 447
RLS	- 2 731	- 2 538
Logements en PSLA	73	100
Garages, parkings et autres	3 889	3 482
Commerces	200	173
Foyers	36	36
Supplément de loyer	356	363
Total	64 767	59 064

Les loyers quittancés en 2024 s'établissent à 64,8 M€, en progression de 5,7 M€ soit + 9,7 % par rapport à 2023.

Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2024 de 3,5 % hors logements en étiquette F et G, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions de patrimoine. La vacance des logements qui s'était élevée à 1,12% en 2023 a diminué de 0,01 point en 2024 pour atteindre un taux de 1,11 %.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 2,7 M€ en 2024, en augmentation de 0,2 M€ par rapport à 2023.

Note 3. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de remise en état à la suite des mutations, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles. Elles s'élèvent en 2024 à 15 M€ contre 12,5 M€ en 2023.

La provision pour régularisation de charges 2024 représente 1,3 M€.

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2022 n'ont pas été intégralement régularisées en 2024, le résiduel représente 347 K€.

La provision pour pertes basée sur le taux de vacance par programme s'élève à 257 K€ pour l'exercice 2023.

Les provisions pour régularisation des charges au titre de l'exercice 2023 n'ont pas été intégralement régularisées en 2024, le résiduel représente 1 M€.

Les provisions pour régularisation des charges au titre de l'exercice 2024 qui seront réalisées en 2025 représentent 0,7 M€, auxquelles s'ajoutent 0,8 M€ de pertes sur vacances et indisponible (dont 0,6 M€ sur la partie indisponibles).

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

Autres produits

En K€	2024	2023
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	36	83
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	98	-
Autres produits	150	110
Total	283	194

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

Les autres produits représentent les honoraires de gestion à l'ONV.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

Autres produits et transfert de charges (Produc
immo + Subv d'exploit + Transferts de charges d'exploit + Autres
produits)

en K€	2024	2023
Produits gestion courants	1	156
Produits quittancés	231	15
Transferts frais de ventes	589	488
Interêts immobilisables	3 043	2 446
Frais de maîtrise d'ouvrage	2 266	2 157
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	462	144
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'inoccupation réservataires	4	1
Frais d'actes de contentieux récupérables	132	58
Cession de CEE	12	0
Divers	0	5
Total	6 741	5 472

Les transferts des frais de ventes correspondent aux charges liées aux ventes HLM (honoraires de commercialisation, travaux de gros entretien avant mise en vente...).

Les transferts des autres charges concernent principalement des récupérations de frais de poursuite, ainsi que des avantages en nature.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 3,0 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	132 362,93		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	588 844,48		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	588 844,48		
TOTAL	721 207,41	0,00	0,00

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

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

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

Achats de fournitures et produits

En K€	2024	2023
Fourn.électricité NR	90	64
Fourniture d'eau NR	99	86
Fourniture de gaz NR	0	-
Fournit.chaleur NR	-	0
Fournit.const NR	87	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	70	56
Entret.petit équi.NR	54	64
Aut.mat.fournit.NR	9	16
Fournit.administrat.	38	41
Achats de fournitures et produits récupérables	5 578	3 622
Total	6 026	3 949

Et pour la part récupérable :

Achats et fournitures récupérables

en K€	2024	2023
Electricité	1 549	1 020
Eau	2 463	978
Gaz	1 530	1 598
Chaleur	16	0
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	21	25
Total	5 578	3 622

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

Ces charges se ventilent comme suit :

Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien

En K€	2024	2023
Hygiène et sécurité	516	465
Espaces verts	37	50
Chauffage	14	17
Nettoyage	174	145
Gestion d'immeubles	-	-
Part NR divers travaux	- 52	- 44
Entretien réparations	2 283	1 973
Entretien divers	49	54
Sous Total part NR	3 022	2 659
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	6 481	5 064
Total	9 503	7 723

Détail de la part récupérable :

Travaux récupérables relatifs à l'exploitation et à l'entretien récupérables

en K€	2024	2023
Hygiène sécurité	320	199
Espaces verts	1 046	976
Chauffage	872	740
Nettoyage	2 227	1 618
Gestion d'immeuble	3	1
Ascenseurs	243	63
Récupération individuelle du contrat confort	55	41
Multiservice récupérable	662	518
Travaux récupérables individuellement	6	11
Divers	1	1
Ent Rép cour	1 047	896
Total R	6 481	5 064

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Travaux de gros entretien	2 570	2 475
Etats des lieux	1 863	1 523
Garanties totales	636	511
Total	5 068	4 508

Les travaux suite à état des lieux sur programmes en vente représentent 204 K€.

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

Autres services extérieurs

en K€	2024	2023
Baux emphytéotiques	2	2
Prime d'assurance	800	682
Personnel intérimaire	70	57
Rémunération intermédiaires et honoraires	2 542	2 070
Publicité et communication	80	136
Frais de mission et déplacements	447	406
Redevances	1 768	1 591
Locations	674	458
Frais postaux	174	146
Cotisations CGLLS	878	844
Cotisations diverses	113	253
Divers	551	432
Total non récupérable	8 100	7 078
Frais d'actes de contentieux récupérables	2	
Refacturation frais de déménagement	-2	0
Total Récupérable	0	0
Total	8 100	7 078

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

Frais de personnel

En K€	2024	2023
Récupération sur locataires	743	988
Frais de personnel NR	10 357	9 345
Frais de personnel	11 101	10 333

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 en baisse à 53% par rapport à 2023 à 66% car l'année 2023 comprenait des rattrapages et régularisations au titre des exercices antérieurs augmentant la récupération du personnel de proximité.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

Autres impôts taxes et versements assimilés

En K€	2024	2023
Taxes foncières	3 947	3 758
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	763	695
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	116	107
Part.formation prof. cont	143	168
Part.emp.effort const.	-5	59
S. total sur salaires	1 017	1 029
Aut.impôts locaux NR	48	8
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	9	10
Aut.imp.tax.autr.org	18	36
S. total autres taxes	75	54
Total Taxes NR	5 039	4 841
Taxes récupérables :	3 193	3 004
Total	8 233	7 845

Le montant de la TFPB pour l'année 2024 s'élève à 3,9 M€ contre 3,8 M€ en 2023 soit une hausse de 0,1 M€. La hausse des valeurs cadastrales entre 2023 et 2024 est de + 4,7%.

L'application de l'abattement de TFPB en secteur QPV concerne 887 logements (sur les 1 614 logements situés en QPV) pour -0,2 M€.

Le nombre de logements soumis à la TFPB est passé de 4 739 logements en 2023 à 4 699 logements en 2024.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation	
Provisions/dépréciations d'exploitation				
Locataires / Débiteurs divers	1 615	2 005	-	390
Autres	168	15		153
Gros entretien	90	226	-	136
S/total	1 873	2 246	-	373

Les provisions locataires sont calculées locataire par locataire, d'où une dotation et une reprise sur l'exercice 2024.

La provision pour gros entretien a fait l'objet d'une reprise nette de 0,3 M€ comprenant l'annulation de certains travaux prévus au plan 2023 et la réalisation en 2024 des travaux programmés en 2023 ainsi qu'une dotation pour travaux pour l'année 2027.

Les autres provisions représentent la provision retraite et la provision médailles du travail.

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues, y compris les procédures de rétablissement personnel, s'élève à 1 519 K€ pour 2024.

Catégories en K€	2023	2024
Passage en irrécouvrable de créance locative de l'année	28,99	29,86
Passage en irrécouvrable de créance locative antérieure	261,64	1 383,73
Procédure Rétablissement Personnel	75,44	105,70
Total	366,07	1 519,30

Note 14. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 25 K€ (contre 7 K€ en 2023).

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Intérêts sur opérations locatives	31 148	22 639
Intérêts compensateurs	9	3
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	329	198
Intérêts sur autres opérations	124	752
Total	31 609	23 593

Les intérêts des emprunts sont en forte augmentation en raison notamment de la hausse du livret A en 2023 produisant encore des effets sur une partie de l'exercice 2024 et avec le mécanisme de double révisabilité conduisant à constater des intérêts différés lorsque le montant d'intérêt dépasse celui de l'annuité.

Note 16. Résultat exceptionnel

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

Résultat exceptionnel		
En K€	2024	2023
Marges sur ventes d'actif	5 913	12 651
Perte sur remplacement ou démolition	-1 377	-367
Amortissement exceptionnel	0	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	-98	72
Reprises de subventions	3 164	3 261
Eléments exceptionnels	-730	-1 243
Total résultat exceptionnel	6 873	14 374

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

Marges sur cessions d'actifs

En K€	2024	2023
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	5 801	16 361
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-1 112	-5 157
Subventions reprises sur ventes aux locataires	46	1 310
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	4 734	12 515
Cessions d'actifs - autres	4 104	1 388
Valeur nette des actifs cédés - autres	-3 352	-1 877
Subventions reprises sur ventes	427	625
Marges sur cessions d'actifs - autres	1 179	136
Marges sur cessions d'actifs	5 913	12 651

Les ventes aux locataires de 48 logements contre 39 logements en 2023 ,la cession de 41 logements à Grand Delta Habitat et la levée d'option de 12 PSLA dégagent une plus-value comptable nette des reprises de subventions correspondantes de 5,9 M€.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2024	2023
Pertes sur remplacements de composants	-1 360	-367
VNC des immobilisations démolies	-16	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-1 377	-367

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

en M€	Dotation de l'exercice 2024	Reprise de l'exercice 2024	Mouvements nets
Frais de relogement Démolition Fleurs de Grasse	0,0	0,2	-0,2
Total	0	0	0

La provision pour charges de 2023 pour 509 K€ correspond aux frais de relogement qui sont engagés dans le cadre du projet de démolition des Fleurs de Grasse, 0,2 M€ ont été repris sur l'exercice 2024 au fur et à mesure de la constatation réelle de ces dépenses.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2024	2023
Opérations de gestion et autres	610	58
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	652	643
Remboursements suite sinistres	560	558
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	1 822	1 259
Dépenses sinistres	-1 459	-1 375
Charges sur ventes d'actifs	-589	-488
Frais de démolition	-175	-15
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-1	-25
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		-70
Autres	-327	-530
Charges exceptionnelles	-2 552	-2 501
Total Autres charges et produits exceptionnels	-730	-1 243

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 972,63
Frais Ventes HLM	588 844,48	
Fuite eau P021L	29 370,60	
Comptes Fournisseur 402200 Ullis /Cegid	41 306,40	
Subvention perdue P325L	36 000,00	
Honoraires Foncière 2016 non perçus	2 855,55	
Divers gestion locative	4 595,60	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		5 840 814,08
- Cessions (2)		4 464 224,99
Ventes HLM	1 112 384,43	
Vente en bloc	3 349 954,16	
DG Av du parado 2019 non restitué	1 886,40	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		1 376 589,09
Sortie de composants	1 360 268,45	
Démolition 1 logement D006L	16 320,64	
678 - Autres (1) (2)		1 854 817,87
Dépenses sinistres	1 459 023,99	
Abandons projets	960,00	
Charges relogements Fleurs de Grasse	175 468,66	
Droits tirage 3FR 2024 PCRC	195 413,69	
Divers : montants non significatifs	23 951,53	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		638 954,11
Prov réhab Moulin de Mai	592 304,00	
Prov VNC P001J FDG	46 650,11	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	9 037 558,69	9 037 558,69

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 204 169,49
Dégrèvements TFPB sur travaux économie énergie	561 982,00	
Autre dégrèvements TFPB	90 070,00	
Pénalités perçues	28 864,25	
Frais enquête SLS	9 115,80	
Ecart Fourn 2011 Ullis Cegid Cpte 402700	18 776,13	
Ecart Fourn 2019 Ullis Cegid 402100	28 342,00	
Ecart Fourn 2019 Ullis Cegid 404	463 468,41	
Divers : montants non significatifs	3 550,90	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		9 904 509,00
Vente en bloc	4 100 000,00	
ventes aux locataires	5 800 509,00	
Véhicule	4 000,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 637 083,19
reprises subventions 2024	3 112 680,24	
reprises subventions Ventes HLM	46 351,21	
reprises subventions Vente en bloc	426 603,46	
reprise subv travaux amélioration	51 448,28	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		617 816,24
Indemnités d'assurance	559 565,26	
Indemnités Jugements	36 281,83	
regul LASM P245L	19 660,94	
Divers : montants non significatifs	2 308,21	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		546 855,84
frais de relogement 2024 Fleurs de Grasse P001L	200 370,00	
Droits de tirage PCRC 2024 3FR	195 413,69	
Provisions immeubles H039L/H051L/H089L et P001L pour 91K€	59 167,72	
Divers : montants non significatifs	91 904,43	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	15 910 433,76	15 910 433,76

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 6,84% en 2024 (5,94 % en 2023) du chiffre d'affaires 2024 hors récupération de charges.

Le patrimoine taxable est constitué de 472 logements et logements-foyers au 31.12.2024. Le nombre des logements intermédiaires du point de vue fiscal fin 2024 est de 252 logements.

L'amortissement de l'écart de réévaluation lors de l'entrée en fiscalité constitue une charge extracomptable déductible fiscalement.

Au 31 décembre 2024, l'écart de réévaluation concerne :

- 9 logements répartis sur 4 programmes ex Logeo pour 19 K€
- 220 logements LLI répartis sur 4 groupes immobiliers pour 7 872 K€, réévalués dans le cadre de la nouvelle réglementation applicable au LLI depuis le 01/01/2020.

La demande de report du déficit fiscal d'ex-Logéo Méditerranée au bénéfice de 3F Sud (0,3M€) est en cours de traitement par l'administration fiscale, l'allongement du délai d'instruction étant dû à la crise sanitaire.

Aucune provision d'IS n'a été constituée au 31 décembre 2024.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2023 à 173 équivalents temps plein contre 163 fin 2023

Effectifs

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2024	2023
Cadres	43	41
Employés	98	88
Personnels de surveillance et d'entretien ménager des immeubles	32	34
Personnels de maintenance		
Total	173	163

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	141	0	0	0 0
Cadres	38			
Non cadres	103		0 0	
Gardiens d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
Personnels d'immeubles	2 3	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	2 3			
Personnel de maintenance	9	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	9			
TOTAL	17 3	0	0 0	0 0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	17 1			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	0 1			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	0 1			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	153	10	163
- Fins de contrats au cours de l'année	- 7	- 6	- 13
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 18	+ 5	+ 23
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	164	9	173

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
 (b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).
 (c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes.
 (d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

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 2024 :

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	26 839 581,16
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	799 283,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	261 530 794,82
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	8 165 869,76
	TOTAL	297 335 528,74

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	18 321 107,02
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	174 633 028,70
80181	Reste à comptabiliser sur :	
	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	7 236 806,36
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	3 170 240,27
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	105 364 244,04
80188	Engagements divers	58 861 738,03
	TOTAL	192 954 135,72

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	13 978 728,79
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	1 167 001,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
	TOTAL	15 145 729,79

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Les avals et cautions reçues correspondent aux cautions accordées par I3F pour 22,5 M€ sur le financement de l'acquisition Néolia, 8,8M€ de lettres d'engagements ALS, et 8,1 M€ de la Caisse de garantie immobilière du Bâtiment sur l'opération Joia Meridia.

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 254 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 accession sécurisée de 15 ans pour un montant total de 58,8 M€.

Les financements garantis par des hypothèques s'élèvent à 18,3 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 105,3 M€ en 2024.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

Montant des capitaux restant dus au 31/12/2024 des emprunts garantis par des hypothèques prises sur les actifs immobilisés :

- Montant Garanti par des hypothèques : 18 321 K€
- Montant Garanti par des promesses d'affectation hypothécaire : 0 K€
- Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 1 069 K€

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 91% du capital.

Les comptes de la société font également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 8. Autofinancement

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	(4 190 674,15)	(6 709 971,51)	(5 833 464,94)	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	151 801,61	541 513,19	374 210,24	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	74 036 620,66	83 956 347,48	90 206 443,50	
d) Charges récupérées (comptes 703)	12 075 652,61	12 503 747,45	14 991 578,25	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	62 112 769,66	71 994 113,22	75 589 075,49	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	-6,75%	-9,32%	-7,72%	-7,93%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

Compte de résultat - 3FSUD - Réel 2024				
	(K€)	Réel 2023	Réel 2024	Réel 2024 / Réel 2023 K€ %
Autofinancement				
Loyers quittancés		59 064	64 767	5 703 9,7%
Autres produits locatifs		104	275	171 164,1%
Pertes sur créances irrécouvrables		-366	-1 519	-1 153 315,0%
Ecart sur charges récupérables		-348	-1 265	-917 263,7%
Produits locatifs nets		58 454	62 258	3 803 6,5%
Frais de personnel de proximité NR		-711	-839	-128 18,1%
Charges externes de gestion locative NR		-6 488	-7 601	-1 113 17,2%
<i>Etat des lieux nets</i>		-1 191	-1 484	-294 24,7%
<i>Entretien-réparations</i>		-2 128	-2 510	-382 18,0%
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>		-3 169	-3 607	-437 13,8%
Gros entretien locatif		-2 956	-3 206	-249 8,4%
Surcout travaux amiante		0	0	
Charges brutes locatives		-10 155	-11 646	-1 491 14,7%
Marge brute locative		48 299	50 611	2 312 4,8%
Impôts et taxes		-3 777	-3 992	-215 5,7%
Annuités d'emprunts		-40 105	-40 803	-698 1,7%
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>		-23 592	-31 608	-8 016 34,0%
<i>Intérêts compensateurs</i>		3	9	5 155,2%
<i>Intérêts immobilisés</i>		2 446	3 043	597 24,4%
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>		-18 962	-12 246	6 716 -35,4%
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM		0	0	
Autres produits divers		759	1 252	493 65,0%
Frais de personnel administratifs		-7 081	-7 854	-773 10,9%
Coûts administratifs et de structure		-3 209	-3 620	-411 12,8%
<i>Charges externes administratives et de structure</i>		-1 649	-1 872	-224 13,6%
<i>Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM</i>		-1 560	-1 747	-187 12,0%
Autres charges diverses		-149	-132	17 -11,3%
Autres charges et produits de gestion courante		154	-6	-160 -104,0%
Cotisations CGLLS et ANCOLS		-868	-903	-35 4,1%
Produits financiers nets		511	344	-167 -32,6%
Autres charges sur l'autofinancement		-53 766	-55 715	-1 949 3,6%
Autofinancement courant		-5 467	-5 104	363 -6,6%
Eléments exceptionnels de l'autofinancement		-1 243	-730	513 -41,3%
IS		0	0	
Autofinancement net		-6 710	-5 833	877 -13,1%

Note 9 Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

RESULTATS DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV

Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	65 136 879,14	70 298 018,19	74 036 620,66	83 956 347,48	90 206 443,50
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	21 948 337,00	32 611 838,00	21 567 104,00	27 793 372,68	14 300 359,40
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(560 556,00)	7 350 988,11	107 112,52	49 783,30	(15 537 462,66)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	142,00	161,00	161,00	162,00	167,83
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	5 855 105,00	6 963 411,99	7 233 670,00	7 301 921,55	7 787 022,98
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 530 587,00	2 820 468,28	2 874 381,00	3 030 734,33	3 313 499,63

Certifié conforme

3F Sud 

Groupe ActionLogement



**ETATS FINANCIERS
DE L'EXERCICE CLOS**

AU 31/12/2024

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice 2024			Exercice 2023	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				19 468 710,16	11 057 289,20
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		59 697,95
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	22 046 942,14	2 581 128,09	19 465 813,16		9 908 394,99
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	360 410,14	359 513,14	897,00		1 089 206,26
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 085 280 644,37	1 013 364 613,64
	2111 Terrains nus	1 808 910,37	1 485 576,10	423 332,27		423 332,27
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	211 872 816,14	0,00	211 872 816,14		198 055 847,41
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21316 Constructions locatives (sur sol propre)	1 082 273 505,21	268 406 689,35	813 866 815,86		776 270 988,48
	214 sauf 21415-2145-21418 Constructions locatives sur sol d'autrui	53 356 406,72	22 521 904,63	30 833 501,19		31 284 431,53
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	4 582 696,40	1 360 212,90	3 222 786,50		3 349 961,82
	21418-21316 Autres ensembles immobiliers	5 636 545,55	1 056 075,89	4 580 469,66		3 373 194,51
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	3 517 584,69	3 059 371,94	458 222,75		612 857,64
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				238 470 941,80	150 798 876,77
	2312 Terrains	193 414 211,78	0,00	193 414 211,78		122 229 592,51
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	44 543 787,10	582 304,00	43 961 483,10		34 567 284,26
	236 Avances et acomptes	1 105 246,92	0,00	1 105 246,92		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 131 518,47	989 812,71
	261-266-2676-2676 Participations - Apports, avances	85,95	0,00	85,95		85,95
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06		836,06
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	69 142,55	0,00	69 142,55		67 145,35
	2741 Prête participatif	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prête pour acquisition et aux SOCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	1 061 453,91	0,00	1 061 453,91		921 545,35
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	1 026 781 683,63	301 421 778,83	1 324 330 114,80	1 324 330 114,80	1 182 208 352,32
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 310, 330, 350) STOCKS ET EN-COURS				18 231 784,35	15 441 916,31
	31 (OHLM) 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	14 612 309,97	0,00	14 612 309,97		13 061 865,82
	35 sauf 358 Immeubles achevés :			0,00		
	358 Disponible à la vente	2 142 210,86	0,00	2 142 210,86		
	358 Temporairement loués	1 477 243,52	0,00	1 477 243,52		2 390 050,69
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	655 548,87	0,00	655 548,87	655 548,87	471 384,62
	CREANCES D'EXPLOITATION				50 212 630,54	67 468 067,16
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	7 585 655,11	337 074,37	7 248 580,74		6 724 555,20
	412 Créances sur acquéreurs	170 704,79	0,00	170 704,79		3 337 808,22
	414 Clients - autres activités	72 238,05	0,00	72 238,05		33 615,85
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	4 922 320,30	4 922 320,30	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	2 822 060,26	0,00	2 822 060,26		2 559 438,46
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	1 693 159,28	14 404,00	1 578 755,28		1 746 907,71
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	38 319 591,42	0,00	38 319 591,42		43 065 941,72
	CREANCES DIVERSES (3)				8 341 943,77	10 048 750,08
	454 Sociétés CMIs immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 090 699,32	0,00	1 090 699,32		162 251,00
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	7 255 222,85	168 116,71	7 087 106,14		9 619 568,13
	4611 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	164 138,31	0,00	164 138,31		264 910,95
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				10 928 918,36	13 164 432,08
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	84 998,80		84 998,80		42 855,80
	516 Comptes de placement court terme	786 795,43		786 795,43		747 889,49
	6188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		67 735,52
	Autres S1 Banques, établissements financiers et assimilés	10 057 088,41		10 057 088,41		12 305 313,09
	53-54 Caisse et régies d'avance	33,72		33,72		528,16
	486 Charges constatées d'avance	125 841,32		125 841,32	125 841,32	251 635,52
	ACTIF CIRCULANT	83 938 760,69	5 441 916,38	88 488 845,21	88 488 845,21	96 844 185,75
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 049 145,53		1 049 145,53	1 049 145,53	0,00
	160 Primes de remboursement des obligations	0,00		0,00	0,00	0,00
	478 Différences de conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 720 739 789,75	308 883 694,21	1 413 876 105,54	1 413 876 105,54	1 279 052 578,07
COMPTES REGULES						
		(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont à moins d'un an				
		(3) Dont à plus d'un an				

N° de compte	PASSIF	Exercice 2024			Exercice 2023
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS		
1	2	3	4	5	6
CAPITAUX	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		174 000 257,83	186 007 637,91	
	Capital :		127 540 561,27	118 000 124,66	
	101-104-105 Capital (actions simples)	121 044 000,00		112 844 400,00	
	10134 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00	
	104 Primes d'émission, de fusion et d'apport	5 805 561,27		5 701 534,65	
	105 Ecarts de réévaluation	0,00		0,00	
	102-103 (CPH) Dotations :				
	102 Dotations	0,00		0,00	
	103 Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00	
	106 Réserves :				
	1061 (sociétés) Réserve légale	3 482 103,34		3 420 614,16	
	1063 (sociétés) Réserves statutaires ou contractuelles	3 478 830,08		13 650 208,00	
	1067 (CPH) Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00	
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00	
	10683 (SEM) Réserves - Apports agréés	0,00		0,00	
PROVISIONS	Réserves sur créances immobilisées	30 538 062,24		29 312 091,08	
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	19 182 702,04		9 452 101,19	
	10688 Réserves diverses	0,00		0,00	
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00	
	11 Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00	
	11 (SEM) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				
	12 dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
	12 (SEM) Résultat de l'exercice (a)	(15 537 482,66)	(15 637 482,66)	48 783,30	
	12 (SEM) dont relevant de l'activité agréée	0,00			
	12 (SEM) dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(14 682 162,66)		265 972,82	
		Montant brut	Imac au résultat		
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	174 215 382,57	55 823 037,81		
	14 PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00	0,00
	145 Amortissements dérogatoires	0,00		0,00	
	146 (sociétés) Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00	
	1071 Titres participatifs	0,00	0,00	0,00	
	CAPITAUX PROPRES	(I)	276 016 118,93	276 016 118,93	364 387 735,68
PROVISIONS	PROVISIONS		3 504 722,34	3 877 686,58	
	151 Provisions pour risques	387 757,35		387 757,35	
	1672 Provisions pour gros entretien	498 587,00		604 094,00	
	163-168 Autres provisions pour charges	2 048 377,99		2 865 235,51	
	PROVISIONS	(II)	3 884 722,34	3 884 722,34	3 877 686,58
DETTES	DETTES FINANCIERES (I)		1 069 878 060,48	951 817 748,88	
	162 Participations des employeurs à l'effort de construction	60 814 767,87		77 867 506,88	
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00	
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		958 858 403,03		
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	925 303 215,78		792 479 603,45	
	1642 C.C.L.T.S.	0,00		0,00	
	1647 Prêts de l'ex-cadre des prêts HLM	4 282 511,66		5 040 340,57	
	1648 Autres établissements de crédit	59 270 765,71		52 184 035,78	
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		5 042 655,88		
	1651 Dépôts de garantie des locataires	4 652 217,68		4 801 063,58	
	1654 Redevances (location-accession)	90 337,75		71 196,20	
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00	
	Emprunts et dettes financières diverses :		25 104 283,88		
	166-1673-1674-1677-1678 Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	4 804 187,38		4 705 938,51	
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00	
REGUL.	1678 Avances d'organismes HLM	0,00		0,00	
	168 sauf intérêts courus Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00	
	17 sauf intérêts courus-18 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	
	519 Concours bancaires courants	7 268,49		0,00	
	1688 (sauf 16883) - 1718-1748 - 1788-5181 Intérêts courus	20 540 516,28		14 983 514,89	
	16883 Intérêts compensateurs	12 281,73		3 825,78	
	229 Droits des locataires-occupants, des locataires attributaires ou des occupants		0,00	0,00	
	2293 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00	
	2291-2292 Autres droits	0,00		0,00	
	419 Clients créditeurs		5 613 389,71	6 061 785,19	
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	5 384 852,82		5 503 686,56	
	Autres 419	648 533,89		557 901,03	
	DETTES D'EXPLOITATION		12 416 807,21	13 846 923,21	
	401-4031-4081-4088 partial Fournisseurs	2 447 621,09		3 225 642,71	
	402-4032-4082-4089 partial Fournisseurs de stocks immobiliers	3 577 746,88		2 255 075,80	
	42-43-44-4576 Dettes fiscales, sociales et autres	6 391 439,14		8 467 004,70	
	DETTES DIVERSES		15 623 310,82	14 900 473,02	
REGUL.	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
	404-405-4084-4088 partial Fournisseurs d'immobilisations	12 504 017,27		11 836 359,84	
	209-270 versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00	
	Autres dettes :				
	4563 (sociétés) Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00	
	454 Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00	
	451-458 Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00	
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	31 131,82		35 090,31	
	4615 Opérations d'aménagements	0,00		0,00	
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478 Autres	2 688 161,43		3 029 013,87	
	Produits constatés d'avenue		724 878,45	3 948 242,43	
	4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	724 878,45		255 000,00	
	4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		3 693 242,43	
	TOTAL DETTES	(III)	1 134 456 283,37	1 134 456 283,37	990 387 105,93
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)		1 413 878 105,64	1 413 878 105,64	1 279 052 876,07
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes				
	(1) Dont à plus d'un an				
	(1) Dont à moins d'un an				

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (NM)
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			52 139 481,00	0,00	78 599 832,54	0,00
2	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			48 481 472,87	0,00	30 378 454,32	0,00
3	00-01-02 (net de 609-019 et 678)						
4	00 (net de 600)						
5	001					3 465 274,03	
6	002	0,00	703,50	703,50		0,00	
7	007		0,00	0,00		0,00	
8	003		0,00	0,00		(3 485 274,03)	
9	0031		0,00	0,00		0,00	
10	0032	0,00	0,00	0,00		0,00	
11	0037		0,00	0,00		0,00	
12	004		11 557 473,20	11 557 473,20		0 868 257,58	
13	0053 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
14	0055 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 003-008	0,00	206 142,18	206 142,18		163 098,83	
16	005	6 678 317,79	447 240,81	6 025 687,60		5 048 500,20	
17	01-02 (net de 610-078)						
18	011	5 372 010,22	750 247,27	6 122 257,49		4 788 304,30	
19	014		873 822,88	873 822,88		458 490,75	
20	013		283 436,81	283 436,81		184 012,57	
21	0151 (OJLM) / 01521 (SEM)	1 047 030,61	2 282 120,80	3 330 160,41		2 868 204,35	
22	0152 (OJLM) / 01523 (SEM)	0,00	5 068 917,64	5 068 917,64		4 606 487,10	
23	0158	0,00	38 488,89	38 488,89		20 810,37	
24	0156	1 437,49	8 988,20	11 425,69		34 328,82	
25	012	0,00	2 433,85	2 433,85		2 418,81	
26	015		800 020,01	800 020,01		681 807,72	
27	051	0,00	89 543,14	89 543,14		57 090,91	
28	052	1 688,05	2 543 709,18	2 545 397,23		2 070 385,43	
29	053		78 635,11	78 635,11		138 128,91	
30	025		445 541,45	445 541,45		400 421,97	
31	026		878 484,00	878 484,00		849 877,00	
32	028		1 768 088,22	1 768 088,22		1 590 576,07	
33	0285	0,00	550 451,52	550 451,52		647 189,40	
34	Autres 021 et 022		8 232 404,61	8 232 404,61	0,00	7 644 676,18	0,00
35	031-033	0,00	1 017 201,45	1 017 201,45		1 028 881,88	
36	0312	93 852,37	3 948 597,72	3 980 450,09		3 760 256,05	
37	Autres 031-037	3 168 456,45	76 497,62	3 244 954,07		3 092 433,40	
38	04		11 180 632,81	11 180 632,81	0,00	10 332 855,80	0,00
39	041-0481		7 787 022,83	7 787 022,83		7 301 821,55	
40	045-047-048	602 589,25	7 284 423,72	7 886 012,97		5 030 734,03	
41	051	240 643,00	3 072 856,00	3 313 499,00	0,00	28 719 737,63	0,00
42	0811-0812-0816-0817			31 761 892,78			
43	08111 sauf 081118, 081122 à 081124 sauf 0811215, 0811238, 08112415 et 0811246		28 488 221,54	28 488 221,54		26 454 890,78	
44	Autres 0811		448 916,22	448 916,22		987 808,07	
45	0812		0,00	0,00		0,00	
46	0818		0,00	0,00		0,00	
47	08173		0,00	0,00		0,00	
48	08174		1 815 180,81	1 815 180,81		1 178 753,17	
49	0815		88 660,00	88 660,00		485 684,00	
50	08157		167 996,22	167 996,22		112 651,80	
51	Autres 0816		1 543 919,62	1 543 919,62	0,00	373 470,88	0,00
52	05 (sauf 055)		1 519 280,55	1 519 280,55		398 071,93	
53	034		24 613,47	24 613,47		7 399,05	
54	051-058	0,00	0,00	0,00		0,00	
55							
56							
57	CHARGES FINANCIÈRES			31 838 889,48	0,00	27 622 707,70	0,00
58							
59	088		0,00	0,00		0,00	
60							
61	081121		0,01	0,01		28 883,60	
62	081122		31 147 667,40	31 147 667,40		22 810 271,89	
63	081123		8 835,97	8 835,97		3 380,63	
64	081124		0,00	0,00		0,00	
65	08114		328 683,06	328 683,06		188 388,72	
66	08115		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 081		124 048,22	124 048,22		761 620,85	
68	087		0,00	0,00		0,00	
69	084-085-086-088		29 782,78	29 782,78		30 178,71	
70				8 837 888,88	0,00	18 411 206,84	0,00
71	CHARGES EXCEPTIONNELLES						
72							
73	071		702 072,89	702 072,89		832 487,12	
74			7 589 827,60	7 589 827,60	0,00	9 070 189,82	0,00
75	075		5 840 814,08	5 840 814,08		7 401 317,71	
76	078		1 848 813,42	1 848 813,42		1 868 571,11	
77	087		638 954,11	638 954,11	0,00	508 841,00	0,00
78	0871-0878		0,00	0,00		0,00	
79	0872		6 004,45	6 004,45		0,00	
80	0875					608 861,00	
81							
82	081		0,00	0,00		0,00	
83	085		0,00	0,00		0,00	
84	TOTAL DES CHARGES	16 094 894,14	117 629 886,88	133 824 861,02	0,00	113 123 808,63	0,00
85					0,00		0,00
86					0,00	265 372,82	
87					0,00		
88	TOTAL GENERAL			133 824 861,02	0,00	113 123 808,63	0,00
89							
90	(1) Outil charges aux entreprises adhérentes						
91	(2) Dont Intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		191 682 487,17	0,00	86 835 548,04	0,00
2						
3	70 (inclu de 709)		90 206 443,50	0,00	83 850 347,48	0,00
4	7011	0,00			0,00	
5	7012-7013	2 347 197,17			2 344 030,00	
6	7014	7 817 851,06			8 849 790,23	
7	7017-7018	0,00			0,00	
8	703	14 091 578,25			12 609 747,45	
9	702 / 704					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	4 578 400,86			4 545 085,72	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	56 181 186,23			49 780 943,27	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	358 912,10			362 820,37	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	35 733,00			35 733,00	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	72 732,47			100 386,47	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	4 543 144,57			4 259 380,73	
16						
17	705	0,00			0,00	
18	7061-7062	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM)	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	22 023,27			0,00	
21	7064	0,00			0,00	
22	7065	0,00			0,00	
23	7066 (OHLM) / 7062 (SEM)	0,00			0,00	
24	70671	0,00			0,00	
25	70672	0,00			0,00	
26	7068	0,00			0,00	
27	708	0,00			0,00	
28	7086	0,00			0,00	
29	Autres 708	261 001,82			182 532,24	
30	71		2 788 848,04	0,00	13 919 943,03	0,00
31	7133	1 620 331,27			14 994 831,02	
32	7135	1 283 516,77			969 210,00	
33	72		6 309 382,82	0,00	4 603 383,80	0,00
34	7222	3 042 914,78			2 445 651,78	
35	721-Autres 722	2 286 468,04			2 157 438,06	
36	74		490 806,44	0,00	145 817,88	0,00
37	742	0,00			0,00	
38	743	480 037,44			145 368,86	
39	744	709,00			429,00	
40	761		2 245 589,84	0,00	1 402 817,88	0,00
41	76157	225 687,00			300 067,00	
42	76174	2 004 848,34			660 131,00	
43	Autres 761	15 074,60			49 019,86	
44	761	721 207,41	721 207,41		549 174,64	
45	7683	0,00	0,00		0,00	
46	751-754-7581-7582-7586	243 170,62	243 170,62		178 538,85	
47	755	0,00	0,00		0,00	
48						
49	76		376 267,44	0,00	543 017,58	0,00
50						
51	701	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
52	7011	0,00			0,00	
53	7012	0,00			0,00	
54	7013-7018	0,00			0,00	
55	702		592,35	0,00	399,71	0,00
56	70201-70202	0,00			0,00	
57	Autres 702	592,35			399,71	
58	703-704	370 380,43	370 380,43		830 642,12	
59	705-706-709	3 137,48	3 137,48		1 871,38	
60	766	1 897,20	1 897,20		1 504,38	
61	766	0,00	0,00		0,00	
62	767	0,00	0,00		0,00	
63						
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		15 910 433,16	0,00	24 785 178,41	0,00
65						
66	771	1 204 169,49	1 204 169,49	0,00	458 070,72	0,00
67			14 159 404,43		22 546 102,88	
68	775	0 904 509,00			17 749 573,77	
69	777	3 637 083,10			6 186 290,44	
70	778	617 816,24			600 238,50	
71	787	848 855,84	545 856,84		680 496,89	
72	787	0,00	0,00		0,00	
73						
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	116 269 046,37	118 259 099,37	0,00	112 183 732,93	0,00
78						
79	SOLDE DEBITEUR « PERTE		15 537 462,88	0,00	0,00	0,00
80	dont relevant du SIEG		14 802 152,88			
81	dont ne relevant pas du SIEG		675 279,88			
82						
83	TOTAL GENERAL		133 696 561,83	0,00	112 183 732,93	0,00
84	(1) Dont produits sur exercices antérieurs (2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Annexe aux comptes 2024 3F SUD

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2024, dans le prolongement de l'exercice précédent, s'inscrit dans un contexte économique et géopolitique particulier, avec à la fois la guerre en Ukraine, un coût de l'énergie qui reste important, une forte inflation et une restriction de l'accès au crédit pour les candidats à l'accession.

3F SUD qui a un recours important au levier de l'endettement pour accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements, a été fortement impactée, comme les autres sociétés du secteur, par la hausse du Livret A qui est passé de 1% au 1er février 2022, 2% au 1er août 2022 puis 3 % au 1er février 2023 qui continue à produire ses effets en 2024 bien que le taux du livret A commence à baisser.

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 1,11% (stable par rapport à 2023 où ce taux s'établissait à 1,12%) et le taux de recouvrement à 98,49 % en 2024 (contre 98,6% en 2023).

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2024 ALI sur les agréments ont été atteints grâce à la participation active de 3F SUD à l'Appel à Manifestation d'Intérêt 30 000 logements. Ainsi 852 agréments ont été obtenus en 2024, avec une part importante sous la forme de VEFA. Avec 1 445 OS (dont 34 en accession), le volume des mises en chantier 2023 a progressé de +123% par rapport à 2023. De même, 627 livraisons ont été réalisées en 2024 soit un maintien d'un niveau élevé (même si ce niveau baisse par rapport à 2023 où il s'établissait à 863 logements).

Une augmentation de capital souscrite par Immobilière 3F pour 9 099 510 € est intervenue fin 2024 par intégration partielle de l'avance en compte courant pour 2 301 000 € et un versement en numéraire de 6 798 510 €.

Notre patrimoine locatif est passé de 11 310 lots dont 11 214 logements, 50 équivalents logements et 46 locaux commerciaux au 31/12/2023 à 11 789 lots dont 11 689 logements, 50 équivalents logements et 50 locaux commerciaux au 31/12/2024.

Nous gérons également 201 logements pour le compte de l'ONV.

Nous avons réalisé la cession d'un programme de 41 logements à un opérateur tiers (Grand Delta Habitat) situé au Rove, 48 ventes à l'unité, 33 ventes en accession et 12 levée d'options PSLA.

Evènements postérieurs à la clôture

En date du 28 mars 2025, la société a obtenu la confirmation de la part de la direction générale des finances publiques du report de 305 k€ de déficit de la société Logéo, société fusionnée dans 3F Sud.

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- Arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation
- 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 2024

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu en 2024.

1.2 Evolutions comptables de l'exercice 2024

Aucune évolution comptable en 2024

1.3 Changement d'estimation comptable

A compter de l'exercice 2024, les frais d'émission d'emprunt (supérieurs à 1 K€) sont étalés sur la durée de l'emprunt.

Les frais inférieurs à 1 K€ sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Ces frais sont constitués par :

- Les frais bancaires facturés lors de la mise en place d'un emprunt
- La commission de garantie due à la CGLLS lors du décaissement du prêt
- Des frais de cautions liés à l'emprunt
- Les frais hypothécaires liés à l'emprunt.
- Les honoraires de prestataires extérieurs facturés lors de l'émission de l'emprunt.

- Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt
- Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

1.4 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des directeurs et collaborateurs de la Direction de la Maîtrise d'ouvrage et de la Direction du Patrimoine sont intégrées au périmètre de calcul.

Depuis le 1/1/2024, le double seuil de non-immobilisation par opération de 3 K€ et un total de dépenses annuel de 100 K€ est appliqué pour l'amélioration n'est plus appliqué.

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 immeubles livrés jusqu'au 31 décembre 2012 hors patrimoine repris de LOGEO Méditerranée et NEOLIA en 2019, la décomposition du prix de revient se faisait sur 5 composants. Pour tous les immeubles livrés à compter de 2013, la décomposition se fait sur 8 composants.

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Jusqu'au 31/12/2018, un composant ravalement avec amélioration pour les immeubles repris de Logéo Méditerranée était identifié.

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 améliorées 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 4^{ème} trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4^{ème} trimestre de l'année N-1 de l'année de mise en service comptable de l'opération d'origine.

Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 10 % pour la région Sud) ;
- ou taux de recouvrement cumulé annuel à date du test (inférieur à 90 %).

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

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

Si la valeur nette comptable est supérieure à la valeur d'usage et à la valeur vénale, les facteurs conduisant ces programmes à être identifiés sont analysés. Ainsi, en fonction des situations

individuelles des programmes, il est décidé ou non de constater une dépréciation pour ramener la valeur nette comptable à la plus grande des deux valeurs.

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

Agencements, Installations	Durées d'amortissement
Installation et aménagements intérieurs	5 à 10 ans
Matériel et outillage	Durées d'amortissement
Matériel de transport	3 à 5 ans
Matériel de téléphonie / vidéo	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	3 à 5 ans

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;
 - pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés.
- Dès lors que le critère de dépréciation est rempli, les créances d'un même locataire sont dépréciées en totalité. Cette créance inclut le quittancement de décembre.

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

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

Logements parkings et foyers :

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

Dépréciation des créances locataires

Nature de créances locataires	Taux 2023	Taux 2024
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place		
Locataires présents dont dette inférieur 2 mois	1%	2%
Locataires présents dont dette entre 3 et 5 mois	10%	9%
Locataires présents dont dette entre 6 et 11 mois	17%	15%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement.

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.

1.4.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

Construction neuve :

Les subventions sont reprises sur la durée du composant structure ou sur le composant concerné par la subvention

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 subventions au passif et non parmi les produits constatés d'avance.

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 30 000 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 depuis 2016. Aucune opération n'est concernée sur le périmètre 3F Sud.

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2024, soit un taux de 3,43% en 2024 (vs 4,06% en 2023), soit une durée de 11,6 ans.

Passage des tables de mortalité INSEE 2019-2021 à fin 2023 aux tables de mortalité INSEE 2020-2022 à fin 2024. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2023.

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.

1.4.3 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 exceptionnels sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

1.4.4 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 - 14 862 182,68 €.

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 +134,8 M€ entre le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2024.
Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif	
En K€	2024-2023
Immobilisations incorporelles	8 409
Immobilisations corporelles	133 570
Immobilisations financières	142
Stocks et créances	-5 986
Disponibilités et portefeuille	-2 236
Comptes de régularisation	923
Total	134 824

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Partie 4 Fiche n°4.11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE					
(Compte 72)					
N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI- MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
	TOTAL	5 309 461,48	0,00	0,00	5 309 461,48

La masse salariale immobilisée inclut à hauteur de 100% les membres de la Direction du Développement et de la Maîtrise d'ouvrage hors service financement, ainsi qu'à hauteur de 30% les cadres techniques et le directeur de la Direction du Patrimoine et des Ventes.

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours	Frais de notaire	2 666 352,57	2 666 352,57
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrain à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours	Frais de notaire	53 075,45	53 075,45
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	TOTAL		2 719 428,02

1.3 Immobilisations Financières

Les mouvements intervenus en 2024 pour un montant total de 142 K€ correspondent essentiellement aux appels de fonds copro au titre de la loi Alur.

1.4 Tableau des filiales et participations

Sans objet

4.6.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4 - Fiche 4.6

INFORMATION FINANCIERE	BIEN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (2)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES MOINS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (6)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
Filiales et participations (2) (5) :											
- Filiales (7)											
NEANT											
- Participations (8)											
NEANT											
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	

(1) Pour chaque filiale et participation, indiquer le nom de la filiale ou de la participation, indiquer le numéro d'identification interne (N° 32000).
(2) Pour chaque filiale et participation, indiquer le pourcentage de participation, indiquer la raison sociale.
(3) Si le montant bruto a été réévalué, indiquer le montant du report de réévaluation dans le rubric "Observations".
(4) Montant des prêts consentis par l'organisme, y compris les intérêts, les commissions, les honoraires de gestion et, dans le rubric "Observations", les dépenses constatées à son décharge.
(5) 25 % d'actif net, y compris les réserves, les provisions, les amortissements, les dépréciations, les plus-values et, dans le rubric "Observations", les autres éléments.
(6) Chiffre d'affaires net, y compris les taxes, les commissions, les honoraires de gestion et, dans le rubric "Observations", les autres éléments.
(7) Plus de 50 % du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50 % du capital détenu par la société.
(9) Sociétés immobilières ou si le montant d'investissement (hors 100 % du capital de la société) dépasse des 100 000 €.
(10) Total valeurs 0 : voir aux comptes 201 - 205.

1.5 Dépréciation des immobilisations

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.23	Dotations 2024	Reprises 2024	Dépréciations 31.12.24
Terrains	1 486			1 486
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	2 805	47	140	2 712
Immobilisation corp. En cours Risques d'abandons	11	592	11	592
Immobilisations Financières	2		2	0
Total	4 304	639	151	4 790

La dotation de 592 K€ d'immobilisations corporelles correspond à des dépenses sur l'opération Moulin de Mai dont l'analyse doit être faite plus finement pour vérifier quels composants doivent être mis au rebus (niveau de vandalisme très important sur le site) et lesquelles constituent des immobilisations toujours en place et dans le cadre de l'amélioration du site pour permettre notamment la sécurisation de ce quartier très sensible. La reprise de 11 K€ correspond également à cette opération, il s'agit de la reprise de provision (passage en perte réalisée précédemment) pour perte sur locaux associatifs.

La reprise de provisions de 140 K€ correspond à l'opération en cours de démolition des Fleurs de Grasse, les coûts des déménagements étant constatés la provision est reprise au fur et à mesure de leur réalisation. Les 47 K€ de dotation correspondent également à cette opération, cette dotation permet de ramener la VNC de l'opération à 0 en vue de sa démolition.

La reprise de 2 K€ d'immobilisations financières correspond à la reprise de dépréciation sur valeur de titre détenus auprès de la Caisse d'Epargne.

La mise en œuvre fin 2024 du test pour perte de valeur, exposé plus haut parmi les méthodes comptables, n'a pas conduit à constater de dépréciations.

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

Partie 4 Fiche N°4.3.1

**TABEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandonnés de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet (5), et remboursements courants des prêts (6))	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 + 6 + 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	59 697,55	52 924,29		112 622,24		(9,89)
203-208- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	11 687 316,35		10 259 625,79			22 046 942,14
203-207- 207-2088	Immobilisations incorporées en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232- 237)						0,00
	Actes immobilisations incorporelles	1 440 719,40	54 947,81		1 143 257,07		360 410,14
	Total I	13 186 733,70	107 872,10	10 368 625,79	1 256 879,31	0,00	22 407 352,28
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	1 000 910,37					1 000 910,37
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, jardins, bords	188 068 847,41	18 740,00	14 341 912,52		542 383,79	211 872 616,14
212	Agencement - Aménagement de terrains						0,00
	Total II	189 069 757,78	18 740,00	14 341 912,52	0,00	542 383,79	213 781 726,51
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A	1 026 947 799,20	74 960,00	71 938 804,12		9 187 672,42	1 087 873 086,68
	Constructions locatives sur sol propre hors actions et remplacements de composants						
	Adossés et remplacements de composants (1)						
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B	62 921 678,77		1 084 434,16		314 637,42	63 393 475,51
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors actions et remplacements de composants						
	Adossés et remplacements de composants (1)						
21315-2135- 21415-2145	Éléments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C	4 662 999,40					4 662 999,40
	Total III (A+B+C)	1 081 492 387,45	74 960,00	72 123 238,28	0,00	9 502 299,84	1 148 958 455,99
215	Install. techniques - Matériel - Outillage		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	298 928,30				291,47	298 636,83
2182	Matériel de transport	61 499,74				18 660,46	42 839,28
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	335 169,11					335 169,11
2184	Mobilier	580 068,28	20 045,61				600 113,89
2188	Diverses	2 090 930,55	164 126,46				2 255 057,02
	Total IV	3 365 596,99	174 172,07	0,00	0,00	19 151,93	3 505 616,12
22	Immobilisations en location-vente, location-attribution, affectation	9 678,86	0,00	0,00	0,00	0,00	9 678,86
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VMD, ouvrages d'infrastructure	122 229 592,51	126 873 886,97		64 689 247,70		193 414 211,78
2313-2314- 2315-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	23 183 984,83	21 028 260,87	250 613,17	33 642 430,19	24 448,60	21 008 976,08
	- Adossés et remplacements de composants (1)	11 394 775,38	19 920 130,77		8 578 095,14		22 736 811,02
238	Avances et acomptes			1 105 246,92			0,00
	Total V	156 608 352,73	177 723 283,61	1 365 869,89	98 690 762,03	24 448,60	339 063 245,68
	Total VII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 443 289 672,61	177 991 138,68	87 632 790,83	96 690 762,03	10 099 194,16	1 602 213 622,86
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	85,95					85,95
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06					836,06
272	Titres immobilisés (droit de créance)	113 057,53					113 057,53
2741	Prêts participatifs						0,00
2781	Prêts principaux pour acquisition						0,00
2782	Prêts complémentaires pour acquisition						0,00
2783	Prêts sur S.C.C.G.						0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2781	Autres (prêts et cautionnements versés, créances diverses...)	877 630,37	141 794,96		1 836,40		1 017 536,83
2878-2768	Intérêts courus			0,00		0,00	0,00
	Total IX	991 609,81	141 794,96	0,00	1 836,40	0,00	1 131 616,47
	TOTAL GENERAL (I + VII + IX) (2)	1 452 478 416,12	178 245 652,74	88 132 416,88	98 067 847,74	10 099 194,16	1 625 751 892,84

(1) Ce split récapitule les montants des investissements, réhabilitations et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'entretien sur les acquisitions-améliorations

(2) Total général colonne 8 = Total (colonne 3 de l'actif bilan)

(3) Y compris le provisionnement immobilisé (compte 72 sauf 7237)

(4) Y compris les virements de fonds en immobilisations

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et cessions, les sorties de composants remplacés, et autres inflexions au rebul

1.6.2 Variations des amortissements

TABEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ÉLÉMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISE (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissements linéaire	Autres méthodes (1)		
	INDOUBLETTES					
2801	Frais d'établissement					0,00
2802-2803-2804-2805	Baux long terme et droits d'usufruit	1 778 931,35	802 197,62			2 581 128,98
2803-2805-2806	Autres postes d'immobilisations incorporelles	358 513,14				358 513,14
	TOTAL I	2 137 444,50	802 197,62	0,00	0,00	2 939 642,12
2812	Agencement - Aménagement de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CORPORELLES					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	243 263 505,58	27 205 449,15		4 011 851,37	266 457 103,46
2816 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	21 465 954,92	1 460 674,76		219 330,24	22 707 199,44
281315-28135-281415-28145	Bâiments et installations administratifs	1 239 027,58	121 175,32			1 360 202,90
	TOTAL II	265 974 488,10	28 788 199,24	0,00	4 231 181,61	290 991 515,82
2838	Install. techniques - Matériel - Outillage	8 978,55	0,00	0,00	0,00	8 978,55
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28151	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	267 467,81	13 853,28		224,41	281 106,78
28182	Matériel de transport	60 007,57	1 409,50		18 850,45	42 566,62
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	359 836,78	520,60			360 357,38
28184	Mobilier	525 817,81	28 841,00			554 658,81
28185	Diverses	1 527 008,18	253 174,61			1 780 182,79
	TOTAL III	2 750 738,35	338 739,99	0,00	19 084,87	2 998 392,38
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00		0,00	0,00
	TOTAL GÉNÉRAL (3)	278 924 926,65	29 826 136,76	0,00	4 250 266,48	303 671 323,19

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, (Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE.

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

Amortissement des constructions (extraire de la partie linéaire de l'annexe) : Indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

_____ ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6	7
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement					0,00
2802-2803	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					0,00
2803-2805-2806	Autres parts d'immobilisations incorporelles					0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES						
2812	Agencement - Aménagement de terrains					0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locales (sol propre)					0,00
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locales sur sol d'autrui					0,00
281315-28135-281415-28145	Bâti et installations administratives					0,00
	Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2815	Matériel technique - Matériel - Outillage					0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28161	Installations générales - Agencement et aménagement divers					0,00
28162	Matériel de transport					0,00
28163	Matériel de bureau et matériel informatique					0,00
28164	Mobilier					0,00
28165	Outillage					0,00
	Total III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2817	Travaux d'amélioration (immeubles) reçus en affectation					0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4 A.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

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

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 18,2 M€ au 31 décembre 2024 soit une hausse de 2,8 M€ par rapport à 2023.

Partie 4 Fiche n°4.12

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

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				314 675,34	314 675,34
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	314 675,34	314 675,34

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

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

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2024	Net 2023
Soldes locataires exigibles	7 586	337	7 249	6 725
Soldes locataires douteux	4 922	4 922	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	2 823	0	2 823	2 559
Créances acquéreurs	171	0	171	3 338
Total	15 502	5 259	10 242	12 622

La provision 2024 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle baisse de 390 K€ par rapport à 2023. Les soldes débiteurs de régularisation correspondent aux soldes débiteurs des acomptes des locataires pour les programmes non régularisés.

Note 4. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Subventions à recevoir	38 320	3 248	35 072

Les subventions à percevoir s'élèvent à 38,3 M€ contre 43,1 M€ en 2023 soit une baisse de 4,7 M€.
Les subventions demandées et non perçues à fin 2024 représentent 3,2 M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

Autres créances diverses		
En K€	2024	2023
Clients autres activités	72	34
Personnel	40	67
TVA et Etat	1 405	1 610
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	1 091	162
Débiteurs divers	6 640	6 009
Créances sur cession d'immobilisations	1 401	4 417
Total	10 648	12 299

Cette évolution des autres créances diverses s'explique principalement par les créances sur cessions d'immobilisations en baisse de 3 M€ et l'augmentation des débiteurs divers pour +0,6 M€.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

Disponibilité et comptes rémunérés

En K€	2024	2023
Livrets A	787	748
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	68
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	10 142	12 349
Total	10 929	13 164

Note 7. Etat des créances

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

Partie 4 - Fiche 4.7

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	836,06		836,06
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	93 092,91	93 092,91	0,00
275/276	Autres immobilisations financières	924 446,02		924 446,02
	TOTAL I	1 016 374,99	93 092,91	825 262,08
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	655 548,87	655 548,87	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 488 792,04	7 488 792,04	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	4 922 320,30	4 922 320,30	0,00
412	Créances sur acquéreurs	170 704,79	170 704,79	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	2 895 198,31	2 895 198,31	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	5 570,32	5 570,32	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	34 563,77	34 563,77	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	39 724 257,33	4 652 861,81	35 071 395,42
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	39 724 257,33	4 652 861,81	35 071 395,42
45	Groupe et associés et opération de coopération	1 090 698,32	1 090 698,32	0,00
451	Groupe	1 090 698,32	1 090 698,32	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.U.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers	7 667 720,44	7 193 530,07	374 190,37
461	Opérations pour le compte de tiers	164 138,31	164 138,31	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	7 403 582,13	7 029 391,76	374 190,37
	TOTAL II	64 555 375,49	29 109 810,70	35 445 555,79
468	Charges constatées d'avances	125 841,32	125 841,32	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	125 841,32	125 841,32	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	65 690 591,80	29 328 763,83	36 370 857,87

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	36 319 501,47
	subventions d'exploitation à recevoir	374 190,37
	TVA	1 376 050,16

Note 8. Dépréciations et Provisions

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	14 300,00	0,00	0,00	14 300,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	373 457,35	0,00	0,00	373 457,35
Pour pensions et obligations similaires	1 098 312,00	145 708,00	0,00	1 244 020,00
Pour gros entretien	604 694,00	89 560,00	225 667,00	468 587,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 786 823,51	28 282,67	410 858,29	1 404 357,89
TOTAL II	3 877 986,86	263 580,67	636 525,28	3 504 722,24
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	4 302 366,99	638 954,11	151 072,15	4 790 248,95
Financières	1 897,20	0,00	1 897,20	0,00
TOTAL III	4 304 364,19	638 954,11	153 069,35	4 790 248,95
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 649 043,20	1 615 199,81	2 004 848,34	5 259 394,67
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	182 520,71	0,00	0,00	182 520,71
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 831 563,91	1 615 199,81	2 004 848,34	5 441 915,38
TOTAL VI (III + IV + V)	10 135 928,10	2 254 153,92	2 157 917,69	10 232 164,33
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	14 012 914,96	2 517 714,59	2 794 442,98	13 735 886,57

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 872 756,03	2 245 589,94
	Financières	0,00	1 897,20
	Exceptionnelles	644 658,58	646 855,84
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		236 487,80
	de provisions non utilisées (*)		204 623,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 284 120,00

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

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 1 175 K€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 134,8 M€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En K€	2024-2023
Capital et primes	8 943
Réserves et résultat	-15 537
Sous total situation nette	-6 594
Subventions	-1 859
Total Capitaux propres	-8 453
Provisions pour risques et charges	-373
Emprunts et ICNE	147 584
Banques créditrices	7
Autres dettes	-718
Total dettes	146 873
Comptes de régularisations	-3 224
Total Passif	134 824

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2024, le capital social d'un montant de 121 944 000 euros entièrement libéré correspond à 812 960 000 actions de 0,15 euros de valeur nominale.

Une augmentation de capital de 9 099 510 € a été constatée en décembre 2024.

Note 2. Subventions

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

Subventions

En K€	2024	2023
Subventions Etat et collectivités	91 178	89 526
Subventions 1%	22 048	25 559
Subventions autres	4 166	4 166
Total	117 392	119 251

Variation des subventions

en K€	Montant 31.12.23	Mouvements 2024	Montant 31.12.24
Subventions brutes	173 764	451	174 215
Reprises de subventions	54 513	2 310	56 823
Subventions nettes	119 251	-	117 392

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 31.12.2023	Augmentation de capital	Résultat 2024	Variations des subventions nettes	Affectation du Résultat 2023	Distribution de dividendes	Capitaux propres au 31.12.2024
Capital	112 844	9 100					121 944
Primes d'émissions, de fusion et d'apport	5 762					-156	5 606
Ecart de réévaluation	0						-
Réserve légale	3 489				2		3 492
Réserves statutaires et contractuelles	13 659				-10 180		3 480
Autres réserves	29 312				10 227		39 539
Report à nouveau	0						-
Résultat de l'exercice	50		-15537		-50		15 538
	0						-
Subventions d'investissements	119 251			1 859			117 392
Provision spéciale de réévaluation							-
Titres participatifs							-
Total	284 367	9 100	-15 537	-1 859	0	-156	275 915

En 2024, un dividende a été distribué selon les consignes de la société mère à savoir :

- 0,5 € par logements à fin 2023,
- 0,5% de l'autofinancement net 2023
- 0,5% de la plus-value des ventes 2023
- 0,5% de la solidité financière issue du dernier (DIS 2022), harmonisée entre les sociétés sur le PIV.

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL	Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	0,00		0,00		0,00
12 - Résultat de l'exercice N-1	49 782,90		265 972,87		(215 049,57)
- Prélèvement sur le compte 1066 réserves diverses (1)	10 338 860,40		9 023 790,57		711 869,83
Primes de fusion	(58 613,34)		(64 073,34)		0,00
4641114 1011111111111111	(1 179 577,15)		(1 487 317,19)		711 050,63
					0,00
					0,00
					0,00
Part de l'activité SEG / hors SEG dans le résultat				533,06%	-433,04%
Part de l'activité SEG / hors SEG dans les capitaux propres				93,11%	6,89%
AFFECTATIONS :					
- Affectation aux réserves					
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	2 489,16		2 489,16	100,00%	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00		0,00	0,00%	0,00%
1067 Excédents d'exploitations affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00		0,00
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEU)	0,00		0,00		0,00
10685 Réserves sur cessions immobilières	10 226 871,16		9 730 000,65		496 270,51
10689 Réserves diverses	0,00		0,00		0,00
467 - Dividendes	150 073,38		150 073,38	100,00%	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	0,00		0,00		0,00
TOTAL	19 245 855,90	19 285 433,72	8 820 163,19	9 859 153,36	496 270,51

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
2021	2022		36 582,56	35 583,88	7 350 988,11
2022	2023		0,00		107 112,52
2023	2024		156 071,25	156 073,38	49 783,30

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

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2024 :

Provisions pour risques et charges

en K€	Montant 31.12.23	Dotations de l'exercice 2024	Reprises de l'exercice 2024	Montant 31.12.24
Gros Entretien	605	90	226	469
Provision pour gros entretien	605	90	226	469
Provision retraite	1 098	146		1 244
Medaille du travail	34	5		39
Indemnité précarité	9	10	9	10
Contentieux personnel	20	12	6	26
Provision travaux sur foyers	1 229		195	1 034
Risque fiscal	0			0
Risques gestion locative et construction	374			374
Sequestre	0			0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	509		200	309
Provision pour risques et autres charges	3 273	173	410	3 036
Total	3 878	263	636	3 505

Provision pour gros entretien

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux ravalements chargeables, aux travaux de peinture et de rénovation des PC, ainsi qu'aux peintures des menuiseries extérieures au titre des dépenses pluriannuelles. A cet effet, un seuil de 25 K€ a été appliqué par projet et par programme immobilier.

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

	2024	2023
Provision au titre de 2024		163
Provision au titre de 2025	51	76
Provision au titre de 2026	357	366
Provision au titre de 2027	61	
Provision pour gros entretien	469	605

Le montant de la provision pour gros entretien est de 469 K€ contre 605 K€ au 31 décembre 2023. Ce montant comprend :

- des reprises pour un montant total de 226 K€ dont :
 - o 105 K€ de travaux abandonnés dont la configuration va être revu pour permettre des travaux utilisés sur la longue de durée et donc intégrés dans le prix de revient d'opérations immobilisées
 - o 93 K€ de travaux supprimés du plan de travaux,
 - o 28 K€ de travaux provisionnés lors de l'exercice précédent et réalisés sur l'exercice 2024.
- des dotations pour 90 K€ comprenant l'ajout des travaux programmables 2027 pour 61 K€ et la dotation d'une année complémentaire pour les travaux déjà programmés en 2023 sur les années 2025-2026.

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10+ à fin octobre 2024) : 3,43 % (contre 4,06% en 2023).

Taux de charges sociales :

- 60% pour les administratifs

- 58% pour les gardiens

Age de départ à la retraite : 64 ans (hypothèse identique à celle de 2023 et alignée avec la réforme des retraites)

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années recalculée annuellement en tenant compte uniquement des démissions

Table de mortalité : Insee 2020-2022 ---

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2024 à un montant de 1,1 M€ stable par rapport à 2023.

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 consommés au moment de la cession sont conservés par 3F Sud. 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 3F Résidences, la garantie est mise en œuvre avec remboursement à 3FR du montant des travaux, dans la limite du montant de la garantie.

La provision s'élève à 1,0 M€ fin 2024 intégrant une reprise en 2024 au titre des travaux réalisés par 3F Résidences pour 198 K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées en 2024 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.

Les opérations issues de MFP provisionnées à hauteur de 373 K€ au 31/12/23 ont fait l'objet d'une reprise de provisions de 139 K€ sur l'exercice ramenant le total des provisions à 235 K€ au 31/12/2024.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, une reprise sur opération de démolition est comptabilisée pour ramener la provision à 0,3 M€ sur le programme des Fleurs de Grasse.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Emprunts		
en K€	2024	2023
Participation à l'effort de construction	80 815	77 868
Banque des Territoires	925 303	792 480
CFF	13 804	14 037
Autres banques	49 749	43 188
Emprunts et dettes divers	4 604	4 706
Total	1 074 275	932 277

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

Par type de taux		
en M€	2024	%
Fixe	49 199	5%
Révisable - Indices Livret A ou LEP	1 012 699	94%
Révisable - indice inflation		0%
Révisable - autres indices	10 529	1%
Sous-total révisable	1 023 228	95%
Structuré	1 848	0%
Total	1 074 275	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 1 074 275 K€ dont 80 815 K€ d'emprunts ALS, les mobilisations sur l'exercice 2024 à 159 M€ dont 6 M€ d'ALS.

Les amortissements d'emprunts ont représenté 12 820 K€ et les remboursements anticipés 3 977 K€ (reclassement comptable des prêts remboursés ou à rembourser en moins de 12 mois).

Des tirages ont été mobilisés sur une ligne de crédit court terme de 30 M€ début 2024 intégralement remboursée au 31 décembre 2024.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

Intérêts courus non échus		
en K€	2024	2023
Intérêts courus non échus hors IC	20 541	14 964
Intérêts compensateurs	12	4
Total Intérêts courus non échus	20 553	14 967

La hausse de 5,6 M€ des intérêts courus s'explique, en dehors de l'impact des nouveaux emprunts perçus sur 2024, par la mécanique de double révisabilité conduisant à reporter les intérêts lorsque ces derniers excèdent le montant de l'annuité, soit 4 774 K€ d'intérêts différés au 31/12/2024. Le montant ainsi reporté vient alors en augmentation de capital restant dû.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes

en K€	2024	2023
Locataires et acquéreurs	5 913	6 092
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	18 529	17 318
Personnel	1 742	1 589
Sécurité sociale et org. sociaux	1 161	1 119
Etat et collectivités publiques	3 488	5 759
Sous-total dettes fiscales et sociales	6 391	8 467
Créditeurs divers	3 019	3 064
Total Autres dettes	33 854	34 941

Le poste de locataires et acquéreurs est en baisse de -0,2 M€ correspondant aux régularisations de charges des exercices antérieurs non encore effectuées au 31/12/2024.

Le poste « Etat » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA à taux réduit (depuis le 1/1/2019 5,5% pour les PLAI et 10% pour les PLUS et PLS) sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour 2,4 M€.

Le poste « Créditeurs divers » pour 3 M€ est stable par rapport à l'exercice précédent.

Il comprend le reclassement des emprunts attachés au site du Rove vendu en fin 2024 (reclassement du poste emprunts vers créditeurs divers).

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.8

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CING ANS AU PLUS	A PLUS DE CING ANS	DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3+4+5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	80 814 787,87	2 607 258,92	12 454 419,21	65 548 649,76	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	988 856 483,05	11 008 056,18	59 237 746,46	927 610 680,40	16 321 107,02
1651/1656	Dépôts et cautionnement reçus	4 952 217,93	Non ventilable (3)		4 952 217,93	
1654	Redevances location - accession	90 337,75	90 337,75		0,00	
168	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1676	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1676), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	4 604 197,38	113 969,76	489 859,28	4 000 725,32	
17718	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1716-1748-1788-6181	Intérêts courus non échus	20 540 516,28	16 768 607,49		4 774 708,79	
16883	Intérêts compensateurs	12 261,73			12 261,73	
TOTAL I dettes financières		1 098 870 781,88	30 780 478,90	63 191 667,98	1 085 898 853,93	16 321 107,02
dont emprunts remboursables à fin					0,00	
228	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectataires	0,00			0,00	
288/278	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	18 629 365,34	18 619 385,34		0,00	
418	Clients créditeurs	5 919 386,71	5 913 386,71		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 742 382,93	1 742 382,93		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 181 338,79	1 181 338,79		0,00	
44	Etat et autres collectivités publiques :	3 487 717,42	3 487 717,42	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 (sauf 443)	Autres	3 487 717,42	3 487 717,42		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	4 279,22	0,00	4 279,22	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.I.C.	0,00			0,00	
455/456/457	Associés	4 279,22		4 279,22	0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	3 015 014,03	3 015 014,03	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	31 131,82	31 131,82		0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	2 983 882,21	2 983 882,21		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		33 853 604,44	33 849 225,22	4 279,22	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	724 678,45	724 678,45	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	724 678,45	724 678,45		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4876	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		724 678,45	724 678,45	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		1 134 448 174,86	64 354 373,75	63 195 947,26	1 085 898 853,93	16 321 107,02
RENVIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	158 583 769,44				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	16 787 541,20				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

Comptes de régularisations passif

en K€	2024	2023
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	725	255
Produits des ventes des lots en cours	0	3 693
Total	725	3 948

Les produits constatés d'avance aux titres de l'exploitation correspondent à la notification de subvention pour une opération en accession

En 2023, les produits constatés d'avance sur les stocks pour 3,7 M€ concernaient les produits des ventes des opérations en cours.

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Achats stockés et variations de stocks

en K€	2024	2023
Ventes	10 165	12 195
Total ventes	10 165	12 195
Variation de stocks	2 790	-3 975
Travaux stockés	-11 764	-7 071
Total stockés et variations de stocks	-8 974	-11 046
Transferts en immo	0	0
Résultat accession	1 191	1 149
<i>dont Frais de MO stockés</i>	315	345
<i>Coûts nets chargeables accession</i>	-509	-365
<i>divers accession</i>		
Marge sur vente accession	682	784

Note 2. Loyers

Loyers

En K€	2024	2023
Logements	62 944	57 447
RLS	2 731	2 538
Logements en PSLA	73	100
Garages, parkings et autres	3 889	3 482
Commerces	200	173
Foyers	36	36
Supplément de loyer	356	363
Total	64 767	59 064

Les loyers quittancés en 2024 s'établissent à 64,8 M€, en progression de 5,7 M€ soit + 9,7 % par rapport à 2023.

Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2024 de 3,5 % hors logements en étiquette F et G, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions de patrimoine. La vacance des logements qui s'était élevée à 1,12% en 2023 a diminué de 0,01 point en 2024 pour atteindre un taux de 1,11 %.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 2,7 M€ en 2024, en augmentation de 0,2 M€ par rapport à 2023.

Note 3. Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de remise en état à la suite des mutations, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles. Elles s'élèvent en 2024 à 15 M€ contre 12,5 M€ en 2023.

La provision pour régularisation de charges 2024 représente 1,3 M€.

Les provisions de charges au titre de l'exercice 2022 n'ont pas été intégralement régularisées en 2024, le résiduel représente 347 K€.

La provision pour pertes basée sur le taux de vacance par programme s'élève à 257 K€ pour l'exercice 2023.

Les provisions pour régularisation des charges au titre de l'exercice 2023 n'ont pas été intégralement régularisées en 2024, le résiduel représente 1 M€.

Les provisions pour régularisation des charges au titre de l'exercice 2024 qui seront réalisées en 2025 représentent 0,7 M€, auxquelles s'ajoutent 0,8 M€ de pertes sur vacances et indisponible (dont 0,6 M€ sur la partie indisponibles).

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

Autres produits

En K€	2024	2023
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	36	83
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	98	-
Autres produits	150	110
Total	283	194

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

Les autres produits représentent les honoraires de gestion à l'ONV.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

Autres produits et transfert de charges (Produit Immob + Subv d'exploit + Transferts de charges d'exploit + Autres produits)

en K€	2024	2023
Produits gestion courants	1	156
Produits quittancés	231	15
Transferts frais de ventes	589	488
Intérêts immobilisables	3 043	2 446
Frais de maîtrise d'ouvrage	2 266	2 157
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	462	144
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'occupation réservataires	4	1
Frais d'actes de contentieux récupérables	132	58
Cession de CEE	12	0
Divers	0	5
Total	6 741	5 472

Les transferts des frais de ventes correspondent aux charges liées aux ventes HLM (honoraires de commercialisation, travaux de gros entretien avant mise en vente...).

Les transferts des autres charges concernent principalement des récupérations de frais de poursuite, ainsi que des avantages en nature.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 3,0 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	132 362,93		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	588 844,48		
[dont frais sur ventes,... C/67182] (2)	588 844,48		
TOTAL	721 207,41	0,00	0,00

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

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

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

Achats de fournitures et produits

En K€	2024	2023
Fourn.électricité NR	90	64
Fourniture d'eau NR	99	86
Fourniture de gaz NR	0	-
Fournit.chaleur NR	-	0
Fournit.const NR	87	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	70	56
Entret.petit équi.NR	54	64
Aut.mat.fournit.NR	9	16
Fournit.administrat.	38	41
Achats de fournitures et produits récupérables	5 578	3 622
Total	6 026	3 949

Et pour la part récupérable :

Achats et fournitures récupérables

en K€	2024	2023
Electricité	1 549	1 020
Eau	2 463	978
Gaz	1 530	1 598
Chaleur	16	0
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	21	25
Total	5 578	3 622

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

Ces charges se ventilent comme suit :

Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien

En K€	2024	2023
Hygiène et sécurité	516	465
Espaces verts	37	50
Chauffage	14	17
Nettoyage	174	145
Gestion d'immeubles	-	-
Part NR divers travaux	52	44
Entretien réparations	2 283	1 973
Entretien divers	49	54
Sous Total part NR	3 022	2 659
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	6 481	5 064
Total	9 503	7 723

Détail de la part récupérable :

Travaux récupérables relatifs à l'exploitation et à l'entretien récupérables

en K€	2024	2023
Hygiène sécurité	320	199
Espaces verts	1 046	976
Chauffage	872	740
Nettoyage	2 227	1 618
Gestion d'immeuble	3	1
Ascenseurs	243	63
Récupération individuelle du contrat confort	55	41
Multiservice récupérable	662	518
Travaux récupérables individuellement	6	11
Divers	1	1
Ent Rép cour	1 047	896
Total R	6 481	5 064

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Travaux de gros entretien	2 570	2 475
Etats des lieux	1 863	1 523
Garanties totales	636	511
Total	5 068	4 508

Les travaux suite à état des lieux sur programmes en vente représentent 204 K€.

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

Autres services extérieurs

en K€	2024	2023
Baux emphytéotiques	2	2
Prime d'assurance	800	682
Personnel intérimaire	70	57
Rémunération intermédiaires et honoraires	2 542	2 070
Publicité et communication	80	136
Frais de mission et déplacements	447	406
Redevances	1 768	1 591
Locations	674	458
Frais postaux	174	146
Cotisations CGLLS	878	844
Cotisations diverses	113	253
Divers	551	432
Total non récupérable	8 100	7 078
Frais d'actes de contentieux récupérables	2	
Refacturation frais de déménagement	-2	0
Total Récupérable	0	0
Total	8 100	7 078

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

Frais de personnel

En K€	2024	2023
Récupération sur locataires	743	988
Frais de personnel NR	10 357	9 345
Frais de personnel	11 101	10 333

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 en baisse à 53% par rapport à 2023 à 66% car l'année 2023 comprenait des rattrapages et régularisations au titre des exercices antérieurs augmentant la récupération du personnel de proximité.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

Autres impôts taxes et versements assimilés

En K€	2024	2023
Taxes foncières	3 947	3 758
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	763	695
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	116	107
Part.formation prof. cont	143	168
Part.emp.effort const.	-5	59
S. total sur salaires	1 017	1 029
Aut.impôts locaux NR	48	8
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	9	10
Aut.imp.tax.autr.org	18	36
S. total autres taxes	75	54
Total Taxes NR	5 039	4 841
Taxes récupérables :	3 193	3 004
Total	8 233	7 845

Le montant de la TFPB pour l'année 2024 s'élève à 3,9 M€ contre 3,8 M€ en 2023 soit une hausse de 0,1 M€. La hausse des valeurs cadastrales entre 2023 et 2024 est de + 4,7%.

L'application de l'abattement de TFPB en secteur QPV concerne 887 logements (sur les 1 614 logements situés en QPV) pour -0,2 M€.

Le nombre de logements soumis à la TFPB est passé de 4 739 logements en 2023 à 4 699 logements en 2024.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires / Débiteurs divers	1 615	2 005	- 390
Autres	168	15	153
Gros entretien	90	226	- 136
S/total	1 873	2 246	- 373

Les provisions locataires sont calculées locataire par locataire, d'où une dotation et une reprise sur l'exercice 2024.

La provision pour gros entretien a fait l'objet d'une reprise nette de 0,3 M€ comprenant l'annulation de certains travaux prévus au plan 2023 et la réalisation en 2024 des travaux programmés en 2023 ainsi qu'une dotation pour travaux pour l'année 2027.

Les autres provisions représentent la provision retraite et la provision médailles du travail.

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues, y compris les procédures de rétablissement personnel, s'élève à 1 519 K€ pour 2024.

Catégories en K€	2023	2024
Passage en irrécouvrable de créance locative de l'année	28,99	29,86
Passage en irrécouvrable de créance locative antérieure	261,64	1 383,73
Procédure Rétablissement Personnel	75,44	105,70
Total	366,07	1 519,30

Note 14. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 25 K€ (contre 7 K€ en 2023).

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Intérêts sur opérations locatives	31 148	22 639
Intérêts compensateurs	9	3
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	329	198
Intérêts sur autres opérations	124	752
Total	31 609	23 593

Les intérêts des emprunts sont en forte augmentation en raison notamment de la hausse du livret A en 2023 produisant encore des effets sur une partie de l'exercice 2024 et avec le mécanisme de double révisabilité conduisant à constater des intérêts différés lorsque le montant d'intérêt dépasse celui de l'annuité.

Note 16. Résultat exceptionnel

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

Résultat exceptionnel		
En K€	2024	2023
Marges sur ventes d'actif	5 913	12 651
Perte sur remplacement ou démolition	-1 377	-367
Amortissement exceptionnel	0	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	-98	72
Reprises de subventions	3 164	3 261
Eléments exceptionnels	-730	-1 243
Total résultat exceptionnel	6 873	14 374

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

Marges sur cessions d'actifs

En K€	2024	2023
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	5 801	16 361
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-1 112	-5 157
Subventions reprises sur ventes aux locataires	46	1 310
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	4 734	12 515
Cessions d'actifs - autres	4 104	1 388
Valeur nette des actifs cédés - autres	-3 352	-1 877
Subventions reprises sur ventes	427	625
Marges sur cessions d'actifs - autres	1 179	136
Marges sur cessions d'actifs	5 913	12 651

Les ventes aux locataires de 48 logements contre 39 logements en 2023 ,la cession de 41 logements à Grand Delta Habitat et la levée d'option de 12 PSLA dégagent une plus-value comptable nette des reprises de subventions correspondantes de 5,9 M€.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2024	2023
Pertes sur remplacements de composants	-1 360	-367
VNC des immobilisations démolies	-16	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-1 377	-367

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

en M€	Dotation de l'exercice 2024	Reprise de l'exercice 2024	Mouvements nets
Frais de relogement Démolition Fleurs de Grasse	0,0	0,2	-0,2
Total	0	0	0

La provision pour charges de 2023 pour 509 K€ correspond aux frais de relogement qui sont engagés dans le cadre du projet de démolition des Fleurs de Grasse, 0,2 M€ ont été repris sur l'exercice 2024 au fur et à mesure de la constatation réelle de ces dépenses.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2024	2023
Opérations de gestion et autres	610	58
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	652	643
Remboursements suite sinistres	560	558
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	1 822	1 259
Dépenses sinistres	-1 459	-1 375
Charges sur ventes d'actifs	-589	-488
Frais de démolition	-175	-15
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-1	-25
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		-70
Autres	-327	-530
Charges exceptionnelles	-2 552	-2 501
Total Autres charges et produits exceptionnels	-730	-1 243

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		702 972,63
Frais Ventes HLM	588 844,48	
Fuite eau P021L	29 370,60	
Comptes Fournisseur 402200 Uls A/cgnd	41 308,40	
Subvention perdue P325L	36 000,00	
Honoraires Foncière 2016 non perçus	2 855,56	
Divers gestion locative	4 585,60	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		5 840 814,08
- Cessions (2)		4 464 224,89
Ventes HLM	1 112 384,43	
Vente en bloc	3 349 954,16	
DB Av du parado 2019 non restitué	1 865,40	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		1 378 589,08
Sortie de composants	1 360 268,45	
Démolition 1 logement D006L	16 320,64	
678 - Autres (1) (2)		1 854 817,87
Dépenses sinistres	1 459 023,99	
Abandon projets	980,00	
Charges logements Fleurs de Grease	175 468,66	
Droits litige 3FR 2024 PCRC	195 413,69	
Divers : montants non significatifs	23 951,63	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		638 954,11
Provision Moulin de Mai	592 304,00	
Provision P001 FDG	46 650,11	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	9 037 558,69	9 037 558,69

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		1 204 169,49
Dégrèvements TFPB sur travaux économie énergie	561 382,00	
Autre dégrèvements TFPB	90 070,00	
Pénalités perçues	28 864,28	
Frais enquête SLS	8 115,80	
Ecart Fourm 2011 Uits Cegid Cpte 402700	16 776,12	
Ecart Fourm 2019 Uits Cegid 402100	28 342,00	
Ecart Fourm 2019 Uits Cegid 404	465 468,41	
Divers : montants non significatifs	3 550,80	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		9 904 509,00
Vente en bloc	4 100 000,00	
ventes aux locataires	5 800 509,00	
Véhicule	4 000,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 837 083,18
reprises subventions 2024	3 112 660,24	
reprises subventions Ventes MLM	46 357,21	
reprises subventions Vente en bloc	426 603,46	
reprise sub travaux aménagement	5 448,28	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		617 816,24
Indemnités d'assurance	559 565,26	
Indemnités Jugements	36 261,83	
regul LASM P246L	19 660,94	
Divers : montants non significatifs	2 308,21	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		546 855,84
frais de logement 2024 Flours de Grasse P001L	200 370,00	
Droits de tirage PCRC 2024 3FR	195 412,69	
Provisions immeubles H059L/H051L/H069L et P001L pour 91KE	59 167,72	
Divers : montants non significatifs	91 904,43	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	15 910 433,76	15 910 433,76

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 6,84% en 2024 (5,94 % en 2023) du chiffre d'affaires 2024 hors récupération de charges.

Le patrimoine taxable est constitué de 472 logements et logements-foyers au 31.12.2024. Le nombre des logements intermédiaires du point de vue fiscal fin 2024 est de 252 logements.

L'amortissement de l'écart de réévaluation lors de l'entrée en fiscalité constitue une charge extracomptable déductible fiscalement.

Au 31 décembre 2024, l'écart de réévaluation concerne :

- 9 logements répartis sur 4 programmes ex Logeo pour 19 K€
- 220 logements LLI répartis sur 4 groupes immobiliers pour 7 872 K€, réévalués dans le cadre de la nouvelle réglementation applicable au LLI depuis le 01/01/2020.

La demande de report du déficit fiscal d'ex-Logéo Méditerranée au bénéfice de 3F Sud (0,3M€) est en cours de traitement par l'administration fiscale, l'allongement du délai d'instruction étant dû à la crise sanitaire.

Aucune provision d'IS n'a été constituée au 31 décembre 2024.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2023 à 173 équivalents temps plein contre 163 fin 2023

Effectifs

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
	2024	2023
Catégories		
Cadres	43	41
Employés	98	88
Personnels de surveillance et d'entretien ménager des immeubles	32	34
Personnels de maintenance		
Total	173	163

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALAIRE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont restructurés à d'autres organismes (c)	
Personnel administratif	141	0	0	0 0
Cadres	38			
Non cadres	103		0 0	
Gardiens d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
Personnels d'immeubles	23	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	23			
Personnel de maintenance	9	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	9			
TOTAL	173	0	0 0	0 0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	173			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	0 1			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	0 1			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALAIRE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel: Effectif salarié au 31 décembre n-1	163	10	163
+ Fins de contrats au cours de l'année	- 7	- 6	- 13
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 18	+ 6	+ 23
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	164	9	173

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalent temps plein, reporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D. et contrats atypiques ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organisme.

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérêt) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

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 2024 :

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
8021	Avals, cautions, garanties reçus	20 839 581,18	8011	Avals, cautions, garanties donnés	18 321 187,82
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	780 283,00	8012	Ondoi de prêts	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	261 520 194,82	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8025	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8015	Redevances crédit-bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	8 145 885,76	8016	Autres engagements donnés	174 939 028,70
			80181	Reste à comptabiliser sur :	
			- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	7 236 836,36	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
			80183	- Engagements de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	3 170 240,27
			80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	105 364 244,64
			80185	Engagements divers	88 861 738,53
				TOTAL	182 954 135,72
		TOTAL			
		297 345 628,74			

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	15 878 728,79	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	1 167 001,00			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				
				TOTAL	0,00
		TOTAL			
		17 045 729,79			

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
80721	Engagements de la personne physique		80711	Immobilier à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
				TOTAL	0,00
		TOTAL			
		0,00			

Les avals et cautions reçues correspondent aux cautions accordées par I3F pour 22,5 M€ sur le financement de l'acquisition Néolia, 8,8M€ de lettres d'engagements ALS, et 8,1 M€ de la Caisse de garantie immobilière du Bâtiment sur l'opération Joia Meridia.

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 254 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 accession sécurisée de 15 ans pour un montant total de 58,8 M€.

Les financements garantis par des hypothèques s'élèvent à 18,3 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 105,3 M€ en 2024.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

Montant des capitaux restant dus au 31/12/2024 des emprunts garantis par des hypothèques prises sur les actifs immobilisés :

- Montant Garanti par des hypothèques : 18 321 K€
- Montant Garanti par des promesses d'affectation hypothécaire : 0 K€
- Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 1 069 K€

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 91% du capital.

Les comptes de la société font également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 8. Autofinancement

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	(4 180 674,15)	(5 709 971,51)	(5 833 464,94)	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	151 801,51	541 513,19	374 210,24	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	74 038 620,66	83 956 347,48	90 205 443,50	
d) Charges récupérées (comptes 703)	12 075 652,61	12 603 747,45	14 991 578,25	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	62 112 769,66	71 894 113,22	75 589 075,49	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	-6,76%	-8,32%	-7,72%	-7,93%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

Compte de résultat - 3FSUD - Réel 2024

	(K€)	Réel 2023	Réel 2024	Réel 2024 / Réel 2023	
				K€	%
Autofinancement					
Loyers quittancés		59 064	64 767	5 703	9,7%
Autres produits locatifs		104	275	171	164,1%
Pertes sur créances irrécouvrables		-366	-1 519	-1 153	315,0%
Ecart sur charges récupérables		-348	-1 265	-917	263,7%
Produits locatifs nets		58 454	62 258	3 803	6,5%
Frais de personnel de proximité NR		-711	-839	-128	18,1%
Charges externes de gestion locative NR		-6 488	-7 601	-1 113	17,2%
<i>Etat des lieux nets</i>		<i>-1 191</i>	<i>-1 484</i>	<i>-294</i>	<i>24,7%</i>
<i>Entretien-réparations</i>		<i>-2 128</i>	<i>-2 510</i>	<i>-382</i>	<i>18,0%</i>
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>		<i>-3 169</i>	<i>-3 607</i>	<i>-437</i>	<i>13,8%</i>
Gros entretien locatif		-2 956	-3 206	-249	8,4%
Surcoût travaux amiante		0	0		
Charges brutes locatives		-10 155	-11 646	-1 491	14,7%
Marge brute locative		48 299	50 611	2 312	4,8%
Impôts et taxes		-3 777	-3 992	-215	5,7%
Annuités d'emprunts		-40 105	-40 803	-698	1,7%
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>		<i>-23 592</i>	<i>-31 608</i>	<i>-8 016</i>	<i>34,0%</i>
<i>Intérêts compensateurs</i>		<i>3</i>	<i>9</i>	<i>5</i>	<i>155,2%</i>
<i>Intérêts immobilisés</i>		<i>2 446</i>	<i>3 043</i>	<i>597</i>	<i>24,4%</i>
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>		<i>-18 962</i>	<i>-12 246</i>	<i>6 716</i>	<i>-35,4%</i>
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM		0	0		
Autres produits divers		759	1 252	493	65,0%
Frais de personnel administratifs		-7 081	-7 854	-773	10,9%
Coûts administratifs et de structure		-3 209	-3 620	-411	12,8%
<i>Charges externes administratives et de structure</i>		<i>-1 649</i>	<i>-1 872</i>	<i>-224</i>	<i>13,6%</i>
<i>Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM</i>		<i>-1 560</i>	<i>-1 747</i>	<i>-187</i>	<i>12,0%</i>
Autres charges diverses		-149	-132	17	-11,3%
Autres charges et produits de gestion courante		154	-6	-160	-104,0%
Cotisations CGLLS et ANCOLS		-868	-903	-35	4,1%
Produits financiers nets		511	344	-167	-32,6%
Autres charges sur l'autofinancement		-53 766	-55 715	-1 949	3,6%
Autofinancement courant		-5 467	-5 104	363	-6,6%
Eléments exceptionnels de l'autofinancement		-1 243	-730	513	-41,3%
IS		0	0		
Autofinancement net		-6 710	-5 833	877	-13,1%

Note 9 Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

**RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	65 136 879,14	70 299 018,19	74 039 620,65	83 956 347,48	90 206 443,50
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	21 948 337,00	32 611 638,00	21 567 104,00	27 793 372,68	14 300 359,40
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	(660 656,00)	7 359 985,11	107 112,52	49 783,30	(15 537 462,66)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	142,00	161,00	161,00	162,00	167,83
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	6 856 106,00	6 963 411,99	7 233 670,00	7 301 921,55	7 767 022,08
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, cotisations sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 530 587,00	2 820 468,28	2 874 381,00	3 030 734,03	3 313 499,63