

3F NORMANVIE

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 22 184 247 €

Siège social : Carré Pasteur

5 rue Montaigne – 76000 ROUEN

RCS ROUEN 552 141 541

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

DU 25 juin 2025

PROCES-VERBAL

Le 25 juin 2025, les actionnaires de la société 3F NORMANVIE, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 22 184 247 € dont le siège social est sis Carré Pasteur, 5 rue Montaigne 76000 Rouen, se sont réunis en assemblée générale mixte, au 138 Boulevard de Strasbourg 76600 Le Havre, sur la convocation qui leur a été adressée le 6 juin 2024, 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 Jean-Jacques GASLY préside la séance.

Monsieur Moïse RENIER et Monsieur Thierry SURE les deux actionnaires présents et acceptants, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Monsieur Cédric LEFEBVRE, directeur général, est désigné comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que d'après la feuille de présence, les 18 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 146 585 613 actions sur les 147 894 980 actions composant le capital social.

L'assemblée générale, réunissant plus du tiers des actions ayant le droit de vote, peut valablement délibérer tant à titre ordinaire qu'à titre extraordinaire sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour et est déclarée régulièrement constituée.

Il est précisé que, conformément aux règles spécifiques du code de la construction et de l'habitation relatives à la répartition des voix entre actionnaires au sein d'une société anonyme d'HLM (art. L. 422-2-1 et R. 422-1-1), les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 1 478 949 800.

La feuille de présence, certifiée exacte 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) Une attestation de publication 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 aux représentants du CSE à l'Assemblée Générale,
- 4) La feuille de présence de l'assemblée,
- 5) Les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- 6) Le rapport du conseil d'administration à l'assemblée générale extraordinaire,
- 7) Le projet des résolutions soumises à l'assemblée.

Le président rappelle ensuite que l'assemblée doit délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- A titre extraordinaire :
 - o Modifications statutaires : Mise en harmonie des statuts avec les dernières dispositions légales (loi attractivité du 13 juin 2024 et de son décret d'application 8 octobre 2024)
 - o Pouvoirs pour les formalités
- A titre ordinaire
 - o Présentation du rapport complémentaire au Conseil d'administration à la suite de la délégation de compétence utilisée en 2024
 - o Présentation du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2024
 - o Approbation des comptes annuels de la société de l'exercice clos le 31 décembre 2024
 - o Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
 - o Affectation du résultat de la société de l'exercice 2024
 - o Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées par l'article L225-38 et suivants du code de commerce
 - o Approbation des nouvelles conventions conformément à l'article L 225-40 du code de commerce
 - o Mise en place du renouvellement par roulement des administrateurs
 - o Renouvellement de mandats d'administrateurs et/ou nomination de nouveaux administrateurs
 - o Pouvoirs pour formalités

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 Cédric LEFEBVRE pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Cédric LEFEBVRE explique qu'à la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- actionnaire de référence	962 447 370
- régions, départements et EPCI	328 671 946
- locataires	164 311 322
- autres actionnaires	23 519 162

Il informe ensuite officiellement les actionnaires que cinq jours avant la date de l'assemblée, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de 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 :

- Région : 0
- Etablissement public ou Département : 328 671 946

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 328 671 946 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 Dieppe Maritime	131 046 129
Métropole Rouen Normandie	103 350 171
Communauté d'Agglomération Seine Eure	36 596 454
Caux Seine Agglomération	28 839 596
Communauté Urbaine Caen La Mer	28 839 596

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 établissements actionnaires en proportion du patrimoine de la société situé dans le ressort géographique de chacun d'eux.

Cette répartition ayant été proclamée par le président, ce dernier soumet ensuite au vote les résolutions suivantes.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

PREMIERE 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. »

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

DEUXIEME RESOLUTION

Modification de l'article 15, alinéa 4 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 4 de 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 4 de l'article 15 des statuts sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 15 – POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

.../...

Le conseil d'administration peut consentir à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qui lui sont conférés par la Loi et par les présents statuts.

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.

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

TROISIEME 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. »

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

QUATRIEME 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 1 478 949 800 (un milliard quatre cent soixante-dix-huit millions neuf cent quarante-neuf mille huit cents) 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 328 671 946 (trois cent vingt-huit millions six cent soixante et onze mille neuf cent quarante-six) voix.

Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à 164 311 322 (cent soixante-quatre millions trois cent onze mille trois cent vingt-deux) 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. »

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

CINQUIEME 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.

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

SIXIEME 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.

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

SEPTIEME 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.

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

HUITIEME 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 le territoire de la région Normandie où est situé son siège social.

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. »

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

NEUVIEME RESOLUTION Pouvoir pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires confère tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet de remplir toutes les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

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

A TITRE ORDINAIRE

DIXIEME RESOLUTION Présentation du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Approbation des comptes

Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport sur les comptes annuels du commissaire aux comptes, approuve :

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 626 067,90€ .
- ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

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

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

ONZIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice 2024

Compte tenu de résultat à la baisse des ESH, en lien avec l'augmentation du Livret A, Action Logement Immobilier maintient la règle de calcul des dividendes avec un calcul sur le plafond réglementaire (taux du livret A + 1,5 point, soit 4,5 %*, au 31 décembre 2024, du capital social) plafonné à hauteur de la somme de :

- 0,5 € par logement au 31 décembre 2024 (logements et équivalents-logements) ;
- 0,5 % de l'autofinancement net 2024 (définition HLM classique) ;
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2024 (intégralité des comptes #7752 et #67522)
- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS (2023).

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 626 067,90 €.

Il est proposé à l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires d'affecter le résultat de la manière suivante :

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Résultat de l'exercice	626 067,90	- 1 932 406,33	2 558 474,23
+ Report à nouveau	-		
= Bénéfice distribuable	626 067,90	- 1 932 406,33	2 558 474,23
Réserve légale	31 303,40	-	31 303,40
Réserves sur cessions immobilières	7 455 567,02	5 205 196,66	2 250 370,36
Réserve statutaire ou contractuelle [Si applicable]	- 5 205 196,66	- 5 205 196,66	
Distribution de dividendes (*)	611 724,63		611 724,63
Réserves diverses	- 334 924,16		- 334 924,16
Report à nouveau	- 1 932 406,33	- 1 932 406,33	

➤ 31 303,40 € à la réserve légale relevant de l'activité hors SIEG.

- 7 455 567,02 € à la réserve sur cessions immobilières dont 5 205 196,66 € relevant de l'activité SIEG et 2 250 370,36 € hors SIEG.
- - 5 205 196,66 € prélevés sur les réserves statutaires antérieures à 2021 afin de permettre la dotation à la réserve sur cessions immobilières de l'activité SIEG.
- - 334 924,16 € prélevés sur les réserves diverses relevant de l'activité hors SIEG afin de permettre la distribution des dividendes.
- - 1 932 406,33 € au report à nouveau débiteur pour l'activité SIEG.
- 611 724,63 € aux actionnaires, à titre de dividendes relevant de l'activité hors SIEG.
- Le dividende revenant à chaque action sera ainsi fixé à 0,004€.

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 %,
- 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%, 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.

Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

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

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2023	47.01 €		533 415.23 €	0.006
Exercice 2022	42.94 €		87 642.61 €	0.005
Exercice 2021	116.15 €		32 425.75 €	0.003

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

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

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

DOUZIEME RESOLUTION

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation

Approbation de ces conventions

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve les conventions mentionnées.

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

Etant observé que Monsieur Thierry Sure , détenant le pouvoir d'Immobilier 3F, Monsieur Olivier Marchet, détenant le pouvoir d'Action Logement Immobilier, Madame Marie Luce Buiche détenant le pouvoir de la Ville de Dieppe, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que leurs actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

TREIZIEME RESOLUTION

Approbation de la convention de partenariat entre la Banque des territoires et le groupe 3F 2024-2025

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la convention de partenariat visée par l'article L 225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation entre la Banque des territoires et le groupe 3F approuvée par le Conseil d'Administration du 18 avril 2024.

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

Etant observé que Monsieur Thierry Sure , détenant le pouvoir d'Immobilier 3F, Monsieur Olivier Marchet, détenant le pouvoir d'Action Logement Immobilier, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que leurs actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

QUATORZIEME RESOLUTION

Approbation de la convention de prestations de services groupe 2025 entre 3F NORMANVIE et Immobilière 3F

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la convention de prestations de services visée par l'article L 225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation entre 3F Normanvie et Immobilière 3F approuvée par le Conseil d'Administration du 19 décembre 2024.

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

Etant observé que Monsieur Thierry Sure , détenant le pouvoir d'Immobilière 3F, Monsieur Olivier Marchet, détenant le pouvoir d'Action Logement Immobilier, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que leurs actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

QUINZIEME RESOLUTION

Approbation de la prolongation de la convention de prestations entre Partelios Résidence et 3F Normanvie

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la prolongation de la convention de prestations visée par l'article L 225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation entre Partelios Résidence et 3F Normanvie approuvée par le Conseil d'Administration du 19 décembre 2024.

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

Etant observé que Monsieur Olivier Marchet, détenant le pouvoir d'Action Logement Immobilier, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que leurs actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

SEIZIEME RESOLUTION

Mise en place du renouvellement par roulement des administrateurs

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, ainsi que du résultat du tirage au sort effectué en séance relativement à la nomination ou au renouvellement des mandats des administrateurs pour des durées différenciées dans le cadre de la mise en place du renouvellement par roulement des administrateurs, et après avoir pris acte que le mandat de Monsieur Frédéric Weisz arrive à échéance et qu'il n'est pas renouvelé, et après avoir pris acte que :

- un tiers des administrateurs sera nommé ou renouvelé pour une durée d'un an ;
- un tiers des administrateurs sera nommé ou renouvelé pour une durée de deux ans ;

- un tiers des administrateurs sera nommé ou renouvelé pour une durée de trois ans
- prend acte des résultats du tirage au sort et arrête la liste des administrateurs concernés par chaque durée de mandat ;
- complète le texte des résolutions suivantes, afférentes à la nomination ou au renouvellement des mandats des administrateurs, en fonction des durées différenciées décidées par le tirage au sort.

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

DIX SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- IMMOBILIERE 3F, 552 141 533 RCS Paris, dont le siège social est situé 159 rue Nationale 75013 Paris,
en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de deux ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Nous vous précisons qu' Immobilière 3F a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

Etant observé que Monsieur Thierry Sure, détenant le pouvoir d'Immobilière 3F, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

DIX HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, 824 538 557 RCS Paris, dont le siège social est situé 19-21 Quai d'Austerlitz 75013 Paris

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de deux ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Nous vous précisons que Action Logement Immobilier a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

Etant observé que Monsieur Olivier Marchet , détenant le pouvoir d'Action Logement Immobilier, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- METROPOLE ROUEN NORMANDIE, SIREN 200 023 414, dont le siège social est situé, 108 Allée François Mitterrand, 76000 Rouen

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de deux ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Nous vous précisons que la Métropole Rouen Normandie a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER , 200 065 597 RCS Caen, dont le siège social est situé 16 Rue Rosa Parks - CS 52700, 14027 Caen

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de deux ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Nous vous précisons que Communauté Urbaine de Caen La Mer a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

VINGT ET UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION DIEPPOISE 247 600 786 RCS Dieppe dont le siège social est situé 4 boulevard du Général De Gaulle 76200 Dieppe

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée d'un an venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nous vous précisons que la Communauté d'agglomération de la Région Dieppoise a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

Etant observé que Monsieur François Lefebvre, détenant le pouvoir de la Communauté d'agglomération de la Région Dieppoise, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité

VINGT DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- Ville de DIEPPE , Siren 217 602 176 dont le siège social est situé 3 Parc Jehan 76200 Dieppe

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de deux ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026 .

Nous vous précisons que la Ville de DIEPPE a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

Etant observé que Madame Marie Luce Buiche, détenant le pouvoir de la ville de Dieppe, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité

VINGT TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- Monsieur Jean-Jacques GASLY de nationalité française, né le 15/10/1956, demeurant 1995 Chemin de la Bretèque 76230 Bois-Guillaume

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, 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.

Nous vous précisons que Monsieur Jean-Jacques Gasly a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

Etant observé que Monsieur Jean-Jacques Gasly, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité

VINGT QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- Monsieur Thierry DELPECHES de nationalité française, né le 18/12/1959, demeurant 29 Sente Alain Fournier 76620 Le Havre

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, 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.

Nous vous précisons que Monsieur Thierry Delpêches a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

Etant observé que Monsieur Thierry Delpêches, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité

VINGT CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- Monsieur Edouard MORLOT de nationalité française, né le 06/02/1966, demeurant 2 Avenue du Nice Havrais 76310 Sainte Adresse

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, 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.

Nous vous précisons que Monsieur Morlot a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

VINGT SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- Madame Isabelle SARAZIN de nationalité française, née le 05/07/1969, demeurant 13 Rue Chevalier 76310 Sainte Adresse

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée d'un an venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nous vous précisons que Madame Sarazin a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

VINGT SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie, 384 353 413 RCS Rouen, dont le siège social est situé 151 Rue d'Uelzen 76230 Bois-Guillaume

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée d'un an venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nous vous précisons que la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

VINGT HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- Monsieur Hubert POIXBLANC de nationalité française, né le 12/08/1955, demeurant 354 Allée Jean Marchand 76550 Pourville

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, 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.

Nous vous précisons que Monsieur Poixblanc a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

VINGT NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de nommer en remplacement de Monsieur Boimare Philippe :

- Madame Christel CHAPRON de nationalité française, né le 26/12/1970, demeurant 13 Parc de la Hoguette 14790 VERNON

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, 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.

Nous vous précisons que Madame Chapron a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

TRENTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de nommer, en remplacement de Monsieur Olivier Robert :

- Monsieur Cyril FLEURY de nationalité française, né le 14/06/1974, demeurant 13 Rue Simone Signoret 14540 Le CASTELET

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée d'un an venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nous vous précisons que Monsieur Fleury a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

TRENTE ET UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- Monsieur Nicolas AUZOU de nationalité Française, né le 21/06/1978 demeurant 510 Rue des Saules-Hénouville 76480 Anneville-Ambourville

en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée d'un an venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Nous vous précisons que Monsieur Auzou a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

TRENTE DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- Ville de Neufchâtel en Bray, Siren 217 604 628, dont le siège social est situé Rue du Baron d'Haussez 76270 Neufchâtel en Bray

en qualité de censeur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, 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.

Nous vous précisons que la ville de Neufchâtel en Bray a déclaré par avance accepter les fonctions de censeur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

Etant observé que Monsieur Xavier Lefrançois, détenant le pouvoir de la ville de Neufchâtel en Bray , actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

TRENTE TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- Ville de Val de Reuil, Siren 217 707 012, dont le siège social est situé 70 rue Grande 27100 Val De Reuil

en qualité de censeur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, 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.

Nous vous précisons que la ville de Val de Reuil a déclaré par avance accepter les fonctions de censeur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

TRENTE-QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de renouveler :

- Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, Siren 200 084 952, dont le siège social est situé 19 rue Georges Braque 76600 Le Havre

en qualité de censeur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, 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.

Nous vous précisons que la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole a déclaré par avance accepter les fonctions de censeur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

TRENTE CINQUIEME RESOLUTION

Pouvoir pour les formalités

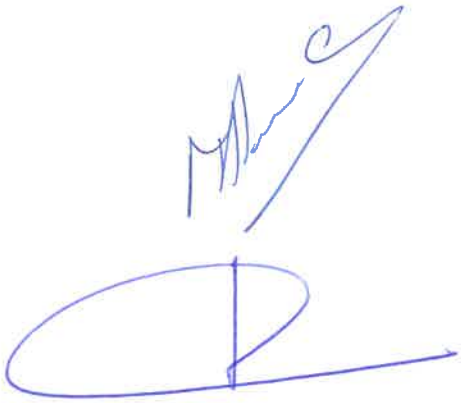
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires confère tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet de remplir toutes les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

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

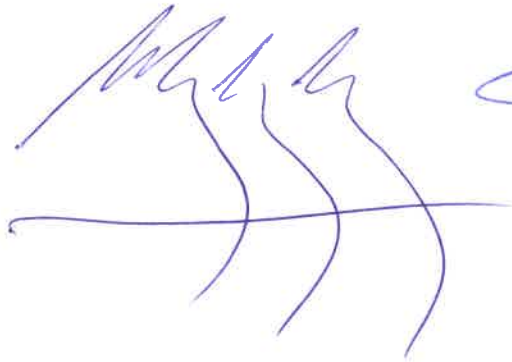
* * *

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président lève la séance à 15H10

Les Scrutateurs

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a large loop and a horizontal line.

Le Président

A handwritten signature in blue ink, featuring a large 'M' followed by several loops and a horizontal line.

Le Secrétaire

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a vertical line and a horizontal line.



COMPTES ANNUELS 2024

Sommaire

Bilan avant affectation du résultat	
Bilan Actif.....	1
Bilan Passif.....	2
Compte de résultat	
Charges.....	3
Produits.....	5
SIG & CAF	
Solde Intermédiaire de Gestion.....	7
Capacité d'autofinancement.....	9
Engagement hors bilan et affectation du résultat	
Engagement hors bilan.....	40
Affectations du résultat.....	41
Annexe	
Résultats financiers des cinq derniers exercices.....	42
Ratio d'auto-financement Net.....	43
Mouvements des postes de l'actif immobilisé.....	44
Situation et mouvements de l'exercice.....	45
Ventilation des diminutions de l'exercice.....	46
Tableau des provisions.....	47
Etats des dettes.....	48
Etats des créances.....	49
Filiales et participations.....	50
Effectif.....	51
Ventilation des frais d'acquisition et transfert de charges	
Frais d'acquisition.....	52
Transferts de charges.....	53
Annexe	
Production immobilisée.....	54
Incorporation des frais fi. et coût au coût de production des stocks.....	55
Récapitulatif des charges et produits exceptionnels	
Charges.....	56
Produits.....	57

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

	N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
			BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
ACTIF IMMOBILISE		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				331 000,17	448 995,89
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 655 004,42	1 381 081,23	273 923,19		376 186,99
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	2 123 840,38	2 066 763,40	57 076,98		72 808,90
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 079 628 312,66	1 057 525 065,52
	2111	Terrains nus	994 208,25	0,00	994 208,25		994 208,25
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	115 512 918,60	110 789,49	115 402 129,11		107 218 355,37
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	1 555 776 217,48	632 185 346,43	923 590 871,05		908 045 480,14
	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	59 978 120,05	46 200 667,05	13 777 453,00		15 344 761,43
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	8 350 773,89	5 841 371,01	2 509 402,88		2 627 239,57
	21418-21318	Autres ensembles immobiliers	42 554 831,93	19 579 771,60	22 975 060,33		22 975 060,33
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	4 533 080,33	4 153 892,29	379 188,04		319 960,43
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				95 896 791,03	84 159 472,28
	2312	Terrains	17 576 532,82	0,00	17 576 532,82		16 549 958,88
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	78 320 258,21	0,00	78 320 258,21		67 609 513,40
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				7 680 116,89	7 533 957,07
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	7 070 885,96	0,00	7 070 885,96		7 051 396,46
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	2 203,75	0,00	2 203,75		2 203,75
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	607 027,18	0,00	607 027,18		480 356,86
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE	1 895 055 903,25	711 519 682,50	1 183 536 220,75	1 183 536 220,75	1 149 667 490,76
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				9 187 057,99	6 774 403,70
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	253 991,02	(253 991,02)		(253 991,02)
	33	Immeubles en cours	8 790 316,39	0,00	8 790 316,39		6 120 309,85
		Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358	Disponible à la vente	(500 784,33)	44 300,00	(545 084,33)		(470 589,89)
	358	Temporairement loués	933 679,75	0,00	933 679,75		1 089 024,74
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	262 137,20	0,00	262 137,20		289 650,02
	409	Fournisseurs débiteurs	1 202 825,33	0,00	1 202 825,33	1 202 825,33	611 317,71
		CREANCES D'EXPLOITATION				39 608 454,82	36 451 496,74
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	13 948 041,39	1 681 078,25	12 266 963,14		12 461 644,66
	412	Créances sur acquéreurs	611 217,51	0,00	611 217,51		119 217,51
	414	Clients - autres activités	24 657,37	0,00	24 657,37		24 657,37
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	12 281 175,45	12 281 175,45	0,00		0,00
	418	Produits non encore facturés	5 492 427,65	0,00	5 492 427,65		3 187 875,11
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	3 597 359,68	0,00	3 597 359,68		1 683 731,61
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	17 615 829,47	0,00	17 615 829,47		18 974 370,48
		CREANCES DIVERSES (3)				4 205 988,58	3 316 713,68
	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	840 516,10	0,00	840 516,10		700 704,10
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	3 393 645,11	29 644,49	3 364 000,62		2 600 579,05
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	1 471,86	0,00	1 471,86		15 430,53
	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				46 035 752,01	61 997 604,92
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	38 588 053,65		38 588 053,65		53 940 214,31
	5188	Intérêts courus à recevoir	237 951,93		237 951,93		257 756,61
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 209 746,43		7 209 746,43		7 799 634,00
	53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGUL.	486	Charges constatées d'avance	43 999,03		43 999,03	43 999,03	76 229,25
		ACTIF CIRCULANT (II)	114 574 266,97	14 290 189,21	100 284 077,76	100 284 077,76	109 227 766,00
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	27 937,71		27 937,71	27 937,71	0,50
	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)	2 009 658 107,93	725 809 871,71	1 283 848 236,22	1 283 848 236,22	1 258 895 257,26
		(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		397 674 011,94	380 596 271,40	
	101-104-105	Capital :		112 983 771,71	104 402 746,95	
	10133-1014	Capital (actions simples)	22 184 247,00		13 584 247,20	
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00	
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	90 799 524,71		90 818 499,75	
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00	
	102-103 (OPH)	Dotation :				
	102	Dotations	0,00		0,00	
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00	
	106	Reserves :				
	1061 (sociétés)	Réserve légale	705 269,56		253 747,55	
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	143 238 423,50		144 124 507,74	
	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)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00	
	10685	Reserves sur cessions immobilières	119 422 415,65		112 020 123,05	
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	15 086 837,98		8 368 514,00	
	10688	Reserves diverses	21 324 131,52		19 795 146,11	
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 192 578,76		7 555 422,71	
	11 (SEM)	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00	
	12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
		Résultat de l'exercice (a)	626 067,90	626 067,90	9 030 440,16	
		dont relevant de l'activité agréée	0,00			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(1 932 406,33)		6 139 199,73	
			Montant brutInsc.au résultat			
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	177 086 164,9683 336 582,64	93 749 582,32	93 749 582,3295 920 146,08	
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,000,00	
	145	Amortissements dérogatoires		0,00	0,00	
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation		0,00	0,00	
	1671	Titres participatifs		0,00	0,00	
		CAPITAUX PROPRES (I)		492 049 662,16	492 049 662,16485 546 857,64	
	PROV.	15	PROVISIONS		12 123 199,75	11 274 734,08
		151	Provisions pour risques	47 357,00		34 160,00
		1572	Provisions pour gros entretien	5 969 288,80		5 798 641,53
		153-158	Autres provisions pour charges	6 106 553,95		5 441 932,55
		PROVISIONS (II)	12 123 199,75	12 123 199,75	11 274 734,08	
DETTES		DETTES FINANCIERES (1)		740 545 347,71	724 875 216,98	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	41 235 339,20		41 773 116,24	
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00	
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		674 896 112,46		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	597 249 724,99		581 758 884,11	
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00	
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	12 836,62		19 608,45	
	1648	Autres établissements de crédit	77 633 550,85		78 053 589,88	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		8 670 924,38		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	8 667 768,98		8 461 359,58	
	1654	Redevances (location-accession)	3 155,40		1 848,02	
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00	
		Emprunts et dettes financières diverses :		15 742 971,67		
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00	
	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	3 830 922,68		3 923 746,23	
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	
	519	Concours bancaires courants	3 895,90		208 556,99	
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	11 908 153,08		10 674 507,47	
	16883	Intérêts compensateurs	0,01		0,01	
	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		8 500 032,48	5 502 474,50	
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	7 406 177,92		4 615 406,63	
	Autres 419	Autres	1 093 854,56		887 067,87	
		DETTES D'EXPLOITATION		17 338 520,84	15 758 668,42	
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	9 643 936,50		8 606 935,90	
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	145 748,04		165 559,58	
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	7 548 836,30		6 986 172,94	
		DETTES DIVERSES		7 843 125,93	11 936 064,42	
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	5 655 704,75		9 596 768,51	
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00	
		Autres dettes :				
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	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	0,00		0,00	
	4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00	
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	2 187 421,18		2 339 295,91	
REGUL.		Produits constatés d'avance		5 448 347,35	4 001 241,22	
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	4 865 897,35		4 001 241,22	
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	582 450,00		0,00	
		TOTAL DETTES (III)	779 675 374,31	779 675 374,31	762 073 665,54	
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,00	0,00	
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	1 283 848 236,22	1 283 848 236,22	1 258 895 257,26	
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.				
		(1) Dont à plus d'un an.				
		(1) Dont à moins d'un an.				

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

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)			154 149 859,88	0,00	149 284 742,63	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			56 222 669,43	0,00	54 207 998,69	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		570 325,54	570 325,54		1 799 532,66	
602	Approvisionnements	0,00	59 938,47	59 938,47		96 007,42	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	27 512,82	27 512,82		26 328,34	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		2 210 662,63	2 210 662,63		596 892,18	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		8 722,94	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	10 105 498,04	563 856,84	10 669 354,88		9 783 237,74	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	11 311 649,50	1 827 155,89	13 138 805,39		13 054 436,32	
613	Locations		426 482,29	426 482,29		339 717,30	
614	Charges locatives et de copropriétés		27 843,27	27 843,27		90 293,20	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	177 368,92	4 233 663,68	4 411 032,60		4 446 198,20	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	424 385,07	13 351 270,29	13 775 655,36		12 231 656,48	
6156	Maintenance	0,00	148 716,22	148 716,22		392 337,37	
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	1 752,14	1 752,14		4 984,79	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	28 236,78	28 236,78		28 234,17	
616	Primes d'assurances		1 583 174,11	1 583 174,11		1 209 848,94	
621	Personnel extérieur à la société	2 531,86	105 115,36	107 647,22		322 596,31	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	2 466 277,36	2 466 277,36		3 603 410,26	
623	Publicité, publications, relations publiques		424 754,93	424 754,93		386 410,65	
625	Déplacements, missions et réceptions		602 554,73	602 554,73		517 687,66	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		1 426 575,00	1 426 575,00		1 261 007,00	
6285	Redevances		2 985 268,37	2 985 268,37		3 156 576,25	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	1 130 099,32	1 130 099,32		851 882,51	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			27 705 857,14	0,00	25 452 558,04	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	2 064 018,43	2 064 018,43		1 768 445,66	
63512	Taxes foncières	313 018,78	20 141 086,28	20 454 105,06		18 809 412,48	
Autres 635-637	Autres	4 954 271,17	233 462,48	5 187 733,65		4 874 699,90	
64	Charges de personnel			19 609 543,21	0,00	18 139 122,55	0,00
641-6481	Salaires et traitements	2 479 334,76	11 317 940,45	13 797 275,21		12 805 934,50	
645-647-6485	Charges sociales	1 244 666,49	4 567 601,51	5 812 268,00		5 333 188,05	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			48 572 821,66	0,00	49 596 289,05	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		41 515 299,62	41 515 299,62		40 795 846,78	
Autres 6811	Autres immobilisations		412 391,94	412 391,94		628 092,70	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		3 679 817,38	3 679 817,38		4 338 313,11	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 579 282,72	2 579 282,72		2 710 702,46	
Autres 6815	Autres provisions		386 030,00	386 030,00		1 123 334,00	
65 (sauf 655)	Autres charges			2 038 968,44	0,00	1 888 774,30	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 971 429,68	1 971 429,68		1 648 864,61	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	67 538,76	67 538,76		239 909,69	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	

57	66	CHARGES FINANCIERES			21 827 732,01	0,00	17 919 025,97	0,00
58								
59	686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
60		Charges d'intérêts (2) :						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif	21 821 800,95	21 821 800,95			17 863 634,15	
63	661123	Intérêts compensateurs	0,00	0,00			(1,46)	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables	0,00	0,00			0,00	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers	0,00	0,00			0,00	
66	66115	Gestion de prêts Accession	0,00	0,00			0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations	5 931,06	5 931,06			55 039,87	
68	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00			0,00	
69	664-665-666-668	Autres charges financières	0,00	0,00			353,41	
70								
71	67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			9 991 010,51	0,00	7 167 891,19	0,00
72								
73	671	Sur opérations de gestion	697 509,85	697 509,85			702 203,40	
74		Sur opérations en capital :		8 794 808,56	0,00		6 336 329,79	0,00
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	4 693 037,36	4 693 037,36			5 248 516,69	
76	678	Autres	4 101 771,20	4 101 771,20			1 087 813,10	
77	687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		498 692,10	0,00		129 358,00	0,00
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	160 371,10	160 371,10			0,00	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00	0,00			0,00	
80	6875	Dotations aux provisions	338 321,00	338 321,00			129 358,00	
81								
82	691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)	0,00	0,00			0,00	
83	695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00	0,00			0,00	
84		TOTAL DES CHARGES	31 012 724,59	154 955 877,81	185 968 602,40	0,00	174 371 659,79	0,00
85		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE		626 067,90	0,00		9 030 440,16	0,00
86		dont relevant du SIEG		(1 932 406,33)			6 139 199,73	
87		dont ne relevant pas du SIEG		2 558 474,23			2 891 240,43	
88		TOTAL GENERAL		186 594 670,30	0,00		183 402 099,95	0,00
89		(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
90		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
1	2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		159 366 857,69	0,00	156 686 517,88	0,00
2						
3	Produits des activités		148 185 336,36	0,00	144 566 262,55	0,00
4	7011 Ventes de terrains lotis	49 166,67			65 833,00	
5	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	179 279,62			1 344 346,91	
6	7014 Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	7017-7018 Ventes d'autres immeubles	0,00			4 230,00	
8	703 Récupération des charges locatives	29 642 334,50			28 922 392,73	
9	702 / 704 Loyers :					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM) Loyers des logements non conventionnés	3 554 104,91			3 352 892,01	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM) Loyers des logements conventionnés	102 621 856,53			99 654 741,87	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM) Suppléments de loyers	373 165,00			479 160,15	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM) Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 371 801,09			2 202 356,85	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM) Logements en location - accession et accession invendus	46 445,19			79 289,99	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) Autres	8 562 263,07			7 638 891,67	
16	706 Prestations de services :					
17	705 Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	7061-7062 Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM) Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM) Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
21	7064 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
22	7065 Syndic de copropriété	234 598,10			135 959,03	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM) Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
24	70671 Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	70672 Gestion des prêts	0,00			0,00	
26	7068 Autres prestations de services	0,00			0,00	
27	708 Produits des activités annexes :					
28	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
29	Autres 708 Autres	550 321,68			686 168,34	
30	71 Production stockée (ou déstockage)		2 447 322,96	0,00	1 190 109,19	0,00
31	7133 Immeubles en cours	2 677 642,39			2 447 734,80	
32	7135 Immeubles achevés	(230 319,43)			(1 257 625,61)	
33	72 Production immobilisée		1 775 488,86	0,00	1 240 990,07	0,00
34	7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)	11 844,57			8 006,85	
35	721-Autres 722 Autres productions immobilisées	1 763 644,29			1 232 983,22	
36	74 Subventions d'exploitation		359 648,69	0,00	654 599,92	0,00
37	742 Primes à la construction	0,00			0,00	
38	743 Subventions d'exploitation diverses	359 648,69			654 599,92	
39	744 Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
40	781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		5 232 782,16	0,00	5 604 281,25	0,00
41	78157 Provisions pour gros entretien	2 408 635,45			1 360 956,93	
42	78174 Dépréciations de créances	2 824 146,71			4 243 324,32	
43	Autres 781 Autres reprises	0,00			0,00	
44	791 Transferts de charges d'exploitation	1 069 875,20	1 069 875,20		1 045 663,86	
45	7583 Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
46	751-754-7581-7582-7588 Autres produits	296 403,46	296 403,46		2 384 611,04	
47	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
48						

49	76	PRODUITS FINANCIERS		2 037 194,61	0,00	2 169 203,72	0,00
50							
51	761	De participations (2)		34 950,98	0,00	142 100,00	0,00
52	7611	Revenus des actions	34 950,98			142 100,00	
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762	D'autres immobilisations financières (2)		1 482,79	0,00	954,15	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	Autres	1 482,79			954,15	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 909 208,75	1 909 208,75		1 933 200,14	
59	765-766-768	Autres (2)	8 659,50	8 659,50		7 910,48	
60	786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		36 350,16	
61	796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	82 892,59	82 892,59		48 688,79	
63							
64		PRODUITS EXCEPTIONNELS		25 190 618,00	0,00	24 546 378,35	0,00
65							
66	771	Sur opérations de gestion	4 960 622,48	4 960 622,48		5 143 421,48	
67		Sur opérations en capital		20 183 462,92	0,00	17 646 745,58	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	12 638 810,00			12 362 254,67	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 755 533,31			4 079 268,41	
70	778	Autres	3 789 119,61			1 205 222,50	
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	46 532,60	46 532,60		1 756 211,29	
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73							
74							
75							
76							
77		TOTAL DES PRODUITS	186 594 670,30	186 594 670,30	0,00	183 402 099,95	0,00
78				0,00	0,00	0,00	0,00
79		dont relevant du SIEG		0,00			
80		dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
81		TOTAL GENERAL		186 594 670,30	0,00	183 402 099,95	0,00
82		(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
83		(2) Dont produits concernant les entreprises liées					
84							

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
N° de compte	1		N° de compte	2		3	Exercice 2024 4 (1-2)	Exercice 2023 5
701	Ventes d'immeubles	228 446,29	601	Achats de terrains	570 325,54			
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00			
7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031	Variation des stocks : terrains	0,00			
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	185 910,76	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00			
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession	46 445,19	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	2 210 662,63			
			6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00			
			Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	0,00			
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00			
			7133	Immeubles en cours (inverser le signe)	(2 677 642,39)			
			7135	Immeubles achevés (inverser le signe)	230 319,43			
Total activités d'accession		460 802,24	Total activités d'accession		333 665,21	MARGE SUR ACCESSION	127 137,03	278 661,31
7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-attrib., prêts	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00			
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00						
Total activités de prêts		0,00	Total activités de prêts		0,00	MARGE SUR PRETS	0,00	0,00
7021 (SEM) 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	3 554 104,91	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres	28 236,78			
7023 (SEM) 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	102 621 856,53	681112-681113 681114-681115	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00			
702 sauf 7021-7023-7047 (SEM) 704 sauf 7041-7043-7047 (OHLM)	Autres loyers	11 307 229,16	681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00			
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	681123-681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415, 6811245)	Constructions locatives	41 515 299,62			
		11 844,57	6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00			
742	Primes à la construction	0,00	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00			
743	Subventions d'exploitation	359 648,69	Charges d'intérêts nettes de bonif,					
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	3 755 533,31	661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	21 821 800,95			
7872	Reprise sur provisions réglementées	0,00	661122	Op. locatives - Financements définitifs	0,00			
70476	Redevances en bail réel solidaire	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00			
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	0,00	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00			
703	Récupération des charges locatives	29 642 334,50	66119	Opération en bail réel solidaire	0,00			
				Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	31 193 386,73			
Total activités locatives		151 252 551,67	Total activités locatives		94 558 724,08	MARGE SUR LOCATIF	56 693 827,59	58 227 464,73
7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)	1 577 733,53						
721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.	0,00						
7064-7065-7063 (SEM) 7066-70671-7068	Autres prestations de service	234 598,10						
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM	0,00						
Autres 708	Autres	550 321,68						
Total productions diverses		2 362 653,31	Total productions diverses		0,00	PRODUCTIONS DIVERSES	2 362 653,31	2 055 110,59
						MARGE BRUTE TOTALE	59 183 617,93	60 561 236,63
Consommations de l'exercice en provenance de tiers :								
			602	Achats stockés - Autres approvisionnements	59 938,47			
			6032	Variation des stocks des autres approvisionnements	27 512,82			
			606	Achats non stockés de matières et fournitures	563 856,84			
			611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 657 370,76			
			613	Locations	426 482,29			
			614	Charges locatives et de copropriétés	27 843,27			
			6151 (OHLM) 61521 (SEM) 6152 (OHLM) 61523 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	4 233 663,68			
			6156	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	13 351 270,29			
			6156	Maintenance	148 716,22			
			6158	Autres travaux d'entretien	1 752,14			
			6122-6125	Crédit bail mobilier et immobilier	0,00			
			616	Primes d'assurances	1 583 174,11			
			621	Personnel extérieur à la société	105 115,36			
			622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	2 466 277,36			
			623	Publicité, publications, relations publiques	424 754,93			
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	625	Déplacements, missions et réceptions	591 677,72			
			6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	1 426 575,00			
			6285	Redevances	2 985 268,37			
			Autres 61 et 62	Autres	1 130 099,32			
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00	635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	20 374 548,76			
TOTAL divers		0,00	Total (NR)		51 585 897,71		(51 585 897,71)	(49 093 782,00)

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS		CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
					3	Exercice 2024 4 (1-2)	Exercice 2023 5
N° de compte	1	N° de compte	2				
					VALEUR AJOUTEE	7 597 720,22	11 467 454,63
		631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	2 064 018,43			
		641-6481	Rémunérations	11 317 940,45			
		645-647-6485	Charges sociales	4 567 601,51			
			Total (NR)	17 949 560,39		(17 949 560,39)	(16 195 383,24)
			EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)			(10 351 840,17)	(4 727 928,61)
	REPRISES		DOTATIONS				
1	7811 Reprises sur amortissements	0,00	681118 Amort. des autres immo. incorporelles	0,00			
2	78157 Reprises sur provisions pour gros entretien	2 408 635,45	68112315 - 6811235 Amort. des autres constructions	117 636,69			
3	Autres 7815 Sur autres provisions d'exploitation	0,00	6812 Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00			
4	791 Transferts de charges d'exploitation	1 069 875,20	Autres 6811 Autres dotations aux amortissements	294 555,25			
5	751-754-758 Autres produits de gestion courante	296 403,46	6816 Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00			
6	7816 Sur prov. pour dép. des immobilisations	0,00	68173 Dotations pour dépréciations des stocks	0,00			
7	78173 Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	0,00	68174 Dotations pour dépréciations des créances	3 679 817,38			
8	78174 Sur prov. pour dép. des créances	2 824 146,71	68157 Dotations aux provisions pour gros entretien	2 579 282,72			
9			Autres 6815 Autres dotations aux provisions	386 030,00			
10			654 Pertes sur créances irrécouvrables	1 971 429,68			
11			651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	67 538,76			
12	Total	6 599 060,82	Total	9 096 490,48		(2 497 429,66)	(1 654 660,42)
13					RESULTAT D'EXPLOITATION	(12 849 269,83)	(6 382 589,03)
14					QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	0,00	0,00
15							
16	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			
17							
18							
19	7611 Revenus des actions	34 950,98	686 (sauf 6863) Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions -				
20	7613 Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs	0,00	Charges financières	0,00			
21	7618 Autres produits des participations	0,00					
22	762 (sauf 76261 et 76262) Produits des autres immobilisations financières	1 482,79	Autres 661 Intérêts sur autres opérations	5 931,06			
23	763-764 Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	1 909 208,75	667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00			
24	765-766-768 Autres produits financiers	8 659,50	664-665-666-668 Autres charges financières (1)	0,00			
25	786 Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00					
26							
27	767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	82 892,59					
28							
29	796 sauf 7963 Transfert de charges financières	0,00					
30	Total	2 037 194,61	Total	5 931,06	RESULTAT FINANCIER	2 031 263,55	2 113 810,44
31							
32					RESULTAT COURANT	(10 818 006,28)	(4 268 778,59)
33							
34	771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion	4 960 622,48	671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	697 509,85			
35	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	12 638 810,00	675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	4 693 037,36			
36	778 Autres produits exceptionnels	3 789 119,61	678 Autres charges exceptionnelles	4 101 771,20			
37	787 sauf 78725 Reprises sur provisions et dépréciations	46 532,60	6871-6876 Dotations aux amortissements et dépréciations	160 371,10			
38	797 Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6872-6875 Dotations aux provisions	338 321,00			
39							
40	Total	21 435 084,69	Total	9 991 010,51	RESULTAT EXCEPTIONNEL	11 444 074,18	13 299 218,75
41							
42			691-695 Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	0,00		0,00	0,00
43							
44							
45					RESULTAT DE L'EXERCICE	626 067,90	9 030 440,16
46							

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc) :

(1) Préciser tout montant significatif :

Partie V - Fiche n°5.3.1

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

		Exercice 2024	Exercice 2023
1	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	(10 351 840,17)	(4 727 928,61)
2	+ ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	(1,46)
3	+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
4	(c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	41 515 299,62	40 795 846,78
5			
6	+ Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
7	- Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
8	- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(3 755 533,31)	(4 079 268,41)
9			
10			0,00
11			
12	+ Autres produits d'exploitation		
13	Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	1 069 875,20	1 045 663,86
14	Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	296 403,46	2 384 611,04
15			
16	- Autres charges d'exploitation		
17	Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(1 971 429,68)	(1 648 864,61)
18	Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(67 538,76)	(239 909,69)
19			
20	+ ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
21			
22	+ Produits financiers		
23	Sous-total *	2 037 194,61	
24	Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
25			
26			2 132 853,56
27			
28	- Charges financières		
29	Sous-total *	(5 931,06)	
30	Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	0,00
31			
32			(55 393,28)
33			
34	- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(25 400 513,09)	(31 084 067,50)
35			
36	AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	3 365 986,82	4 523 541,68
37	+ Produits exceptionnels		
38	Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	4 960 622,48	5 143 421,48
39	Autres produits exceptionnels (c/778)*	3 789 119,61	1 205 222,50
40	Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
41			
42	- Charges exceptionnelles		
43	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(697 509,85)	(702 203,40)
44	Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(4 101 771,20)	(1 087 813,10)
45			
46	- Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	0,00	0,00
47			
48	AUTOFINANCEMENT NET HLM	7 316 447,86	9 082 169,16
1	RESULTAT DE L'EXERCICE	626 067,90	9 030 440,16
2	+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	49 071 513,76	49 725 647,05
3	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(5 279 314,76)	(7 396 842,70)
4	+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	4 693 037,36	5 248 516,69
5	- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(12 638 810,00)	(12 362 254,67)
6	- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(3 755 533,31)	(4 079 268,41)
7			
8	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)	32 716 960,95	40 166 238,12
9			
10	- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(25 400 513,09)	(31 084 067,50)
11	+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	(1,46)
12	- Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
13			
14	AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	7 316 447,86	9 082 169,16

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés (08.Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")

(3) A reporter au tableau de financement.

ANNEXE LITTERAIRE 2024

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2024 s'inscrit dans un contexte économique plus favorable avec un recul de l'inflation par rapport à 2023 mais un accès au crédit toujours pénalisant pour les accédants à la propriété. Immobilière 3F a pratiqué une augmentation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,5 % au 1er janvier 2024 conformément à la loi portant « mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat », augmentation beaucoup moins importante que celle qui aurait été applicable selon le calcul théorique tenant compte de l'évolution des prix. Immobilière 3F qui a un recours important au levier de l'endettement pour accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements et la réhabilitation de son parc, a été fortement impactée, comme les autres sociétés du secteur, par la hausse du Livret A qui est passé de 1% au 1er février 2022, 2% au 1er août 2022 puis 3 % au 1er février 2023 et qui est resté à ce niveau toute l'année 2024.

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 2,22 % et le taux de recouvrement à 98,63 %.

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2024 ALI sur les agréments (400 agréments) ont été largement dépassés grâce à la participation active de 3F Normanvie à l'Appel à Manifestation d'Intérêt 30 000 logements. 674 agréments ont ainsi été obtenus en 2024. Avec 826 OS (dont 64 en accession), le volume des mises en chantier 2024 a progressé de 130 logements par rapport à 2023. 272 livraisons ont été réalisées en 2024 contre 222 en 2023. 3F Normanvie a poursuivi sa politique active de réhabilitation de son parc, avec le lancement de 1089 réhabilitations et 360 résidentialisations. Les réhabilitations thermiques représentent 100 % du volume des lots réhabilités, illustrant ainsi le fort engagement de la société dans la transition environnementale.

Malgré le contexte de taux et d'inflation, l'activité d'accession dans l'ancien comme dans le neuf a dépassé la feuille de route ALI avec 106 ventes.

En matière de renouvellement urbain, les démolitions ont continué en 2024 avec le lancement de la démolition de 79 logements.

Le patrimoine de 3F Normanvie compte 24 396 logements, foyers et commerces à fin 2024, soit une croissance de 0,3 % par rapport à 2023 sous les effets commentés ci-dessus.

Evènements postérieurs à la clôture

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

1. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 08 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2024

Aucun changement de méthodes comptables en 2024.

1.2 Changement d'estimation comptable

Aucune évolution comptable en 2024.

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un

seuil de non-immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration.

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4ème trimestre de l'année N-1 de l'année de mise en service comptable de l'opération d'origine. Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

COMPOSANT	Durées d'amortissement
Structure (*)	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Revêtement extérieur	15 ans
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 (patrimoine obsolète).

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

Un test pour perte de valeur des programmes à indicateurs de gestion dégradés est réalisé sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs, à l'exclusion des programmes entrés en service depuis

moins de cinq ans. Le test concerne les programmes présentant un des deux indices de perte de valeur suivant :

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

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

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

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

Programmes voués à la démolition

Pour les opérations de démolition menées dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète il n'est plus constaté de provision pour dépréciation ; l'analyse de la perte à terminaison de l'opération de démolition financée par l'ANRU peut toutefois conduire à enregistrer des provisions pour charges selon les modalités décrites ci-après au paragraphe « Provisions pour risques et charges pour les opérations de démolition NPNRU ou de parc obsolète »

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

Logements, parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	44%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux statistiques retenus pour les commerces sont identiques aux logements. 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.

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

Les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 50 000 euros sont retenus.

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

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 tient compte des dispositions prévues dans le titre III de l'instruction comptable et des dispositions spécifiques précisées ci-après.

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, majorée des coûts de démolition à venir non financés par une subvention, 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%.

Passage des tables de mortalité INSEE 19-21 à fin 2023 aux tables de mortalité INSEE 20-22 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.

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

Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés en produits d'exploitation conformément à l'arrêté du 20 décembre 2024 portant homologation du règlement 2024-02 du 5 juillet 2024 relatif au certificats d'économie d'énergie (CEE) et à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

Frais d'émission d'emprunts

A compter de l'exercice 2024, les frais d'émission d'emprunts > 2000 € unitairement sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt. L'étalement s'effectue d'une manière appropriée aux modalités de remboursement, c'est-à-dire de manière actuarielle, linéaire, ou selon tout autre méthode jugée plus pertinente en cohérence avec le profil d'amortissement de l'emprunt. Ils 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
- Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt
- Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

Les logements intermédiaires, fiscalisés à l'impôt sur les sociétés à compter du 1er 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 1er 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 – 1 932 406,33 €.

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 25 M€ au 31 décembre 2024.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2024-2023
Immobilisations incorporelles	-118
Immobilisations corporelles	33 841
Immobilisations financières	146
Stocks et créances	7 050
Disponibilités et portefeuille	-15 962
Comptes de régularisation	-4
Total	24 953

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 :

CF ANNEXE 4.11.1 : TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

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

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

CF ANNEXE 4.10.1 : TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

1.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2024 sont liés au poste « Autres ». Ce poste comprend les dépôts et cautionnements ainsi que les fonds de roulement de syndics principalement liés à l'activité de vente de patrimoine

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

CF ANNEXE 4.8.1 : TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

1.5 Dépréciation des immobilisations

Sur l'exercice 2024, nous n'avons pas constitué de nouvelle dépréciation.

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

CF ANNEXE 4.3.1 : TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

1.6.2 Variations des amortissements

CF ANNEXE 4.4.1 et ANNEXE 4.4.2 : TABLEAU AMORTISSEMENTS

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 9.2 M€ au 31 décembre 2024 soit une hausse de 2.4 M€ par rapport à 2023. Cette variation est liée à des opérations d'accession en cours de construction.

On constate sur 2024, la vente d'un terrain et d'un logement en accession.

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

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2024	Net 2023
Soldes locataires exigibles	13 948	1 681	12 267	12 462
Soldes locataires douteux	12 274	12 274	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	5 492	0	5 492	3 188
Créances acquéreurs	611	0	611	119
Total	32 326	13 955	18 371	15 769

La provision 2024 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites.

Les locataires en place ayant une créance ancienne inférieure à 12 mois, ont été provisionnés sur la base des taux retenus pour le calcul de la dépréciation.

Cette créance n'a pas été considérée comme douteuse.

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

Note 4. Subventions à recevoir

Les subventions à percevoir s'élèvent à 17.6 M€ contre 19 M€ en 2023, soit une baisse d'1.4 M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2024 représentent 17.6 M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2024	2023
Clients autres activités	25	25
Personnel	105	91
TVA et Etat	3 493	1 593
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	841	701
Débiteurs divers	4 550	3 130
Créances sur cession d'immobilisations	18	97
Total	9 031	5 636

Augmentation des créances avec l'Etat (+1900 K€) ayant pour origine les dégrèvements de taxes foncières et la TVA déductible.

Accroissement des débiteurs divers (+1420 K€) en lien avec les remboursements sur sinistres attendus des assurances.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2024	2023
Livrets A	20 588	30 940
Comptes à terme	18 000	23 000
Intérêts courus	238	258
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	7 210	7 800
Total	46 036	61 998

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 7. Etat des créances

CF ANNEXE 4.7.1 : TABLEAU ETAT DES CREANCES

Note 8. Dépréciations et Provisions

CF ANNEXE 4.5.1 : TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 0,04 M€.

3. Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 25 M€ se répartit en :

En K€	2024-2023
Capital et primes	8 581
Réserves et résultat	92
Sous total situation nette	8 673
Subventions	-2 171
Total Capitaux propres	6 503
Provisions pour risques et charges	848
Emprunts et ICNE	15 667
Banques créditrices	-205
Autres dettes	692
Total dettes	16 155
Comptes de régularisations	1 447
Total Passif	24 953

Note 1. Capital

Une augmentation de capital de 8 600 K€ a été opérée en 2024.

Au 31 décembre 2024, le capital social, entièrement libéré, de 22 184 247 € correspondait à 147 894 980 actions de 0,15€ chacune.

Note 2. Subventions

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

En K€	2024	2023
Subventions Etat et collectivités	78 714	79 619
Subventions 1%	6 613	6 312
Subventions autres	8 422	9 989
Total	93 750	95 920

en K€	Montant 31.12.23	Mouvements 2024	Montant 31.12.24
Subventions brutes	175 992	1 094	177 086
Reprises de subventions	80 072	3 265	83 337
Subventions nettes	95 920	- 2 171	93 750

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 localitifs. 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 :

CF ANNEXE 4.2.1 : TABLEAU AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

Des dividendes ont été distribués au titre de l'exercice 2023, soit 534 K€ au total.

CF ANNEXE 4.2.2 : TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Note 4. 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	5 799	2 579	2 409	5 969
Provision pour gros entretien	5 799	2 579	2 409	5 969
Provision retraite	3 681	380		4 060
Medaille du travail	96	6		102
Indemnité précarité	0			0
Contentieux personnel	34	13		47
Provision travaux sur foyers	38,7		25,5	13
Ctx et construction multirisque	627	109		736
Rétrocession de voirie	0			0
Risques gestion locative/litiges	33			33
Risques terrains	0			0
Programmes obsolètes (risques démolitions)	966	216	21	1 161
Divers	0			0
Provision pour risques et autres charges	5 476	724	47	6 154
Total	11 275	3 304	2 455	12 123

Provision pour gros entretien

Les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 50 000 euros sont retenus. Le montant de la provision pour gros entretien est de 5 969 K€, contre 5 799 K€ en 2023.

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 ans du 31 octobre 2024) : 3,43 % (contre 3,17% en 2023).

Taux de charges sociales : 60% pour les administratifs et 58% pour les salariés de proximités

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années (2,4%).

Table de mortalité : Insee 2020-2022

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2024 à un montant de 4 060 K€, contre 3 681 K€ en 2023.

Provisions travaux sur foyers

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

La provision s'élève à 13 K€ fin 2024, une reprise a été faite au titre des travaux réalisés en 2024 pour 25 K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées pour constater divers risques et charges liés à des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise, estimés à fin 2024 à 47 K€.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, des dotations sur les opérations de démolition ont été comptabilisées pour 216 K€ et des reprises pour 21 K€.

L'encours à fin 2024 des provisions pour démolitions s'élève à 1 161 K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Participation à l'effort de construction	41 235	41 773
Banque des Territoires	597 250	581 759
CFF	9 248	9 893
Autres banques	68 398	68 180
Emprunts et dettes divers	3 831	3 924
Total	719 962	705 529

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 720 M€, soit une hausse de 15 M€.

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

En M€	2024	%
Fixe	129 472	18%
Révisable - indices Livret A ou LEP	589 085	82%
Révisable - indice inflation		0%
Révisable - autres indices	1 405	0%
Sous-total révisable	590 490	82%
Structuré		0%
Total	719 962	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Intérêts courus non échus hors IC	11 908	10 675
Intérêts compensateurs	0	0
Total Intérêts courus non échus	11 908	10 675

La hausse de 1.2 M€ des intérêts courus s'explique par l'impact des nouveaux emprunts perçus sur 2024.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

En K€	2024	2023
Locataires et acquéreurs	8 500	5 502
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	15 445	18 369
Personnel	2 849	2 678
Sécurité sociale et org. sociaux	2 150	2 014
Etat et collectivités publiques	2 549	2 294
Sous-total dettes fiscales et sociales	7 549	6 986
Créditeurs divers	2 187	2 339
Total Autres dettes	33 682	33 197

Les dettes des fournisseurs biens et services et entrepreneurs diminuent de 2.9 M€.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

CF ANNEXE 4.6.1 : TABLEAU ETAT DES DETTES

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2024	2023
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	4 866	4 001
Produits des ventes des lots en cours	582	0
Total	5 448	4 001

Les produits constatés d'avance au titre de l'exploitation correspondent aux montants des notifications de subventions de l'ANRU2.

4. Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

En K€	2024	2023
Ventes	228	1 414
Total ventes	228	1 414
Variation de stocks	2 447	1 190
Travaux stockés	-2 781	-2 383
Total stockés et variations de stocks	-334	-1 193

Note 2. Loyers

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

En K€	2024	2023
Logements	114 401	110 363
RLS	- 6 396	- 6 172
Logements en PSLA	46	79
Garages, parkings et autres	5 129	4 903
Commerces	1 604	1 552
Foyers	2 372	2 202
Supplément de loyer	373	479
Total	117 530	113 407

Les loyers quittancés en 2023 s'établissent à 117,5 M€, en progression de 4,1 M€, soit + 3,60% par rapport à 2023.

Les loyers logements (114,4 M€ en 2024) ont progressé par rapport à 2023 de 4 M€ soit + 3.60%. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2024 de 3,50%, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions.

La vacance des logements qui s'était élevée à 2.12% en 2023 a augmenté de 0.10 point en 2024 pour atteindre un taux de 2.22%.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 6,4 M€ en 2024, en augmentation de 0,22 M€ par rapport à 2023.

Les loyers des commerces ont progressé de 0,052 M€ (+3.4%) par rapport à 2023.

Le SLS ressort en baisse de 0,11 M€ comparativement 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 frais de poursuite, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles.

La provision pour perte sur régularisations de charges pour la période de 2024 est estimée à 1.27 M€ contre 1,35 M€ en 2023.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2024	2023
Gestion d'immeuble	235	136
Locations diverses	290	395
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	61	103
Autres produits	200	189
Total	785	822

Les locations diverses comprennent les produits des locations d'emplacements publicitaires et les antennes de téléphonie mobile. En 2023, une régularisation de facturation avait été opérée sur les antennes.

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

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Produits gestion courants	35	116
Produits quittancés	101	12
Transferts frais de ventes	664	668
Interêts immobilisables	12	8
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 578	1 233
Transfert élém de stocks en Immos	186	0
Subventions d'exploitation	316	632
Subventions fonctionnement	43	23
Indemnités d'inoccupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	406	378
Modulation HLM (ex mutualisation)	0	0
Cession de CEE	160	2 257
Divers	0	0
Total	3 501	5 326

Les ventes de certificats d'économie d'énergie s'élèvent à 160 K€ contre 2 257 K€ en 2023.

CF ANNEXE 4.10.2 : TABLEAU DE TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2024	2023
Fourn.électricité NR	207	143
Fourniture d'eau NR	36	119
Fourniture de gaz NR	- 16	6
Fournit.chaleur NR	68	52
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	46	55
Entret.petit équi.NR	153	147
Aut.mat.fournit.NR	6	6
Fournit.administrat.	63	55
Achats de fournitures et produits récupérables	10 105	9 203
Total	10 669	9 783

En détail, pour la part récupérable :

en K€	2024	2023
Electricité	2 416	1 742
Eau	4 112	4 006
Gaz	682	795
Chaleur	2 810	2 608
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	85	52
Total	10 105	9 203

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2024	2023
Hygiène et sécurité	984	867
Espaces verts	41	61
Chauffage	52	54
Nettoyage	613	458
Gestion d'immeubles	21	4
Part NR divers travaux	- 53	- 9
Entretien réparations	4 234	4 336
Entretien divers	150	394
Sous Total part NR	6 042	6 166
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	11 659	11 732
Total	17 700	17 898

Détail de la part récupérable :

En K€	2024	2023
Hygiène sécurité	285	315
Espaces verts	1 197	1 091
Chauffage	5 046	5 432
Nettoyage	2 354	2 293
Gestion d'immeuble	98	48
Ascenseurs	444	435
Récupération individuelle du contrat confort	103	60
Multiservice récupérable	1 888	1 880
Travaux récupérables individuellement	66	65
Divers	0	3
Ent Rép cour	177	110
Total R	11 659	11 732

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Travaux de gros entretien	6 960	6 234
Etats des lieux	4 916	4 339
Garanties totales	1 900	1 659
Total	13 776	12 232

Hausse des dépenses de gros entretien par rapport à 2023 (+1.5 M€).

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2024	2023
Baux emphytéotiques	28	28
Prime d'assurance	1 583	1 210
Personnel intérimaire	105	307
Rémunération intermédiaires et honoraires	2 466	3 603
Publicité et communication	425	386
Frais de mission et déplacements	592	490
Redevances	2 985	3 157
Locations	426	340
Frais postaux	342	234
Cotisations CGLLS	1 427	1 261
Cotisations diverses	400	321
Divers	416	387
Total non récupérable	11 196	11 724
Refacturation frais de déménagement	11	28
Refacturation Honoraires	0	0
Personnel extérieur à la société	3	16
Total Récupérable	13	44
Total	11 209	11 768

Les autres services extérieurs sont en baisse de 559 K€ :

- Le post de redevance intègre principalement les frais de refacturation entre sociétés qui s'élève à 2 975 K€ contre 3 140 K€ l'année précédente.
- La baisse du poste honoraires est liée en partie aux dépenses de fusion sur l'exercice 2023.

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Récupération sur locataires	3 724	3 712
Frais de personnel NR	15 886	14 427
Frais de personnel	19 610	18 139

On note que le taux de récupération des salaires du personnel de proximité est de 64.41% pour 2024.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2024	2023
Taxes foncières	20 141	18 507
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	1 455	1 325
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	117	112
Part.formation prof. cont	414	248
Part.emp.effort const.	57	84
S. total sur salaires	2 043	1 768
Aut.impôts locaux NR	201	137
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	3	5
Aut.imp.tax.autr.org	51	52
S. total autres taxes	254	194
Total Taxes NR	22 439	20 470
Taxes récupérables :	5 267	4 983
Total	27 706	25 453

Le montant de la TFPB pour l'année 2024 s'élève à 20,1 M€ contre 18,5 M€ en 2023 soit une hausse de 1,6 M€ + 8,8%.

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	3 680	2 824	856
Autres	386	-	386
Gros entretien	2 579	2 409	171
S/total	6 645	5 233	1 412

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 1 971 K€ contre 1 649 K€ en 2023, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Elles s'élèvent à 68 K€.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

En K€	2024	2023
Intérêts sur opérations locatives	21 822	17 864
Intérêts compensateurs	0	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	6	55
Total	21 828	17 919

Les intérêts des emprunts sont en forte augmentation en raison de la hausse du taux du livret A.

Note 16. Résultat exceptionnel

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

En K€	2024	2023
Marges sur ventes d'actif	8 220	8 053
Perte sur remplacement ou démolition	-174	-834
Amortissement exceptionnel	-160	0
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	-292	1 627
Reprises de subventions	3 655	3 975
Eléments exceptionnels	3 950	4 559
Total résultat exceptionnel	15 200	17 378

Le résultat exceptionnel (15,2 M€) diminue de 2,2 M€ par rapport à 2023. Cette dernière est liée à la variation des dotations nettes aux provisions.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent les ventes aux locataires de 106 logements contre 116 logements en 2023 :

En K€	2024	2023
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	12 639	12 356
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-4 519	-4 318
Subventions reprises sur ventes aux locataires	100	105
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	8 220	8 143
Cessions d'actifs - autres	0	7
Valeur nette des actifs cédés - autres	0	-96
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	0	-90
Marges sur cessions d'actifs	8 220	8 053

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2024	2023
Pertes sur remplacements de composants	-174	-834
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-174	-834

Amortissements exceptionnels

En K€	2024	2023
Autres amortissements exceptionnels	-160	0
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-160	0

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2024	Reprise de l'exercice 2024	Mouvements nets
Contentieux personnel	13		13
Contentieux locatif+ construction	109		109
Redressement URSSAF			0
PCRC foyers		-25	25
NPNRU / obsolète	195		195
Total	317	-25	342
Prov dépréciation immeuble			0
Total	317	-25	342

Pour 2024, le montant net des provisions exceptionnelles est de 0.3 M€.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2024	2023
Opérations de gestion et autres	640	197
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	4 949	5 077
Remboursements suite sinistres	2 185	677
Subv. pour démolition	976	398
Produits exceptionnels	8 750	6 349
Dépenses sinistres	-2 305	-754
Charges sur ventes d'actifs	-664	-668
Frais de démolition	-892	-255
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-367	-8
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-571	-106
Charges exceptionnelles	-4 799	-1 790
Total Autres charges et produits exceptionnels	3 950	4 559

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2024 un produit net de 4,0 M€ contre 4,6 M€ en 2023.

Cet écart s'explique principalement par les abandons de projets actés sur 2024 (0,4 M€).

CF ANNEXE 4.13.1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Note 17. Impôt sur les sociétés

Les produits taxables (loyers et ventes et refacturations diverses hors convention de frais généraux du groupe) représentent 2.82 % de l'ensemble des produits totaux exonérés et taxables (2,83 % en 2023). Le patrimoine taxable représente 478 logements et places d'hébergement fin 2024.

5. Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2024 à 341 équivalents temps plein contre 337 fin 2023 :

En équiv. temps plein Catégories	Effectif fin d'année	
	2024	2023
Cadres	54	54
Employés, agents de maîtrise	162	153
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	84	74
Ouvriers	41	56
Total	341	337

CF ANNEXE 4.9.3 : TABLEAU EFFECTIFS (SOCIETES)

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 :

CF ANNEXE 4.1

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissés s'élèvent à 107 M€.

Le reste à payer sur marchés signés diminue s'élevant à 58 M€ en 2024 contre 34 M€ en 2023.

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

Montant Garanti par des hypothèques : 7 154 K€

Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 6 342 K€

Note 4. Transactions avec les parties liées

Il n'a pas été conclu de transactions avec les parties liées en dehors de conditions normales de marché ; les prestations refacturées par le groupe sont refacturées « sans marge ».

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

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

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

Note 6. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 97,60% du capital.

La Société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 7. Autofinancement

CF ANNEXE 4.2.4 : TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

CF ANNEXE 4.2.3 : TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Note 9. Honoraires du Commissaire aux comptes

Le montant des honoraires du Commissaire aux comptes pour sa mission de certification des comptes pour l'exercice 2024 s'élève à 33 900 € HT.

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	10 822,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	107 391,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	1 064,00
TOTAL		119 277,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	57 831,00
Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	57 831,00
80188	Engagements divers	
TOTAL		57 831,00

COMMERCIALISATION

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

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
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 avant affectation du résultat		0,00		0,00			0,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1		9 030 440,16		6 139 199,73			2 891 240,43	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					67,98%			32,02%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	451 522,01		306 959,99		67,98%	144 562,02		32,02%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	(886 084,24)		(886 084,24)		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			0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	7 402 292,60		6 718 323,98			683 968,62		
10688 Réserves diverses	1 528 985,41		(362 843,95)			1 891 829,36		
457 - Dividendes	533 724,38		362 843,95		67,98%	170 880,43		32,02%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		0,00		0,00		0,00		
TOTAUX	9 030 440,16	9 030 440,16	6 139 199,73	6 139 199,73		2 891 240,43	2 891 240,43	

(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
N	2024	0,005	533 724,38		9 030 440,16
N-1	2023	0,005	87 881,86		23 134 655,35
N-2	2022	0,003	32 541,90		22 143 269,50

(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)

**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)	69 606 487,06	70 737 758,09	115 434 565,27	115 643 869,82	118 543 001,86
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	39 258 837,36	44 637 410,87	60 469 252,53	51 359 244,51	40 662 733,59
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	17 682 348,93	22 143 269,50	23 134 655,35	9 030 440,16	626 067,90
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	193,00	196,00	323,00	323,00	337,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	7 295 428,23	7 387 510,49	12 453 045,31	12 805 934,50	13 797 275,21
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	3 039 052,00	2 995 802,59	4 927 396,44	5 333 188,05	5 812 268,00

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)	16 233 815,91	9 082 169,16	7 316 447,86	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	742 948,98	2 132 853,56	2 037 194,61	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	143 766 068,74	144 566 262,55	148 185 336,36	
d) Charges récupérées (comptes 703)	28 685 190,43	28 922 392,73	29 642 334,50	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	115 823 827,29	117 776 723,38	120 580 196,47	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	14%	8%	6%	9%

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

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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 655 004,42	0,00	0,00	0,00	0,00	1 655 004,42
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 082 980,27	40 860,11	0,00	0,00	0,00	2 123 840,38
Total I		3 737 984,69	40 860,11	0,00	0,00	0,00	3 778 844,80
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	994 208,25	0,00	0,00	0,00	0,00	994 208,25
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	107 329 144,86	26 075,88	8 654 521,58	0,00	496 823,72	115 512 918,60
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II		108 323 353,11	26 075,88	8 654 521,58	0,00	496 823,72	116 507 126,85
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	1 539 430 862,31	(738 142,30)	59 779 924,42	(424 710,06)	9 160 499,77	1 589 736 854,72
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		(797 795,44)	46 000 933,66	(499 027,13)	6 747 808,25	
	Additions et remplacements de composants (1)		59 653,14	13 778 990,76	74 317,07	2 412 691,52	
	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	68 295 726,51	(360,94)	287 289,15	0,00	10 339,98	68 572 314,74
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		(360,94)	0,00	0,00	10 339,98	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	287 289,15	0,00	0,00	
	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	8 350 773,89	0,00	0,00	0,00	0,00	8 350 773,89
Total III [A+B+C]		1 616 077 362,71	(738 503,24)	60 067 213,57	(424 710,06)	9 170 839,75	1 666 659 943,35
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	399 593,33	48 521,82	0,00	0,00	0,00	448 115,15
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2182	Matériel de transport	154 418,72	0,00	0,00	0,00	0,00	154 418,72
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 965 329,86	27 058,47	0,00	0,00	0,00	1 992 388,33
2184	Mobilier	1 112 105,07	26 367,23	0,00	0,00	0,00	1 138 472,30
2188	Diverses	706 706,32	92 979,51	0,00	0,00	0,00	799 685,83
Total V		3 938 559,97	146 405,21	0,00	0,00	0,00	4 084 965,18
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	16 549 958,88	9 681 095,52	0,00	8 654 521,58	0,00	17 576 532,82
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration	52 489 985,06	49 145 541,74	0,00	46 567 478,44	0,00	55 068 048,36
238	- Additions et remplacements de composants (1)	15 119 528,34	22 057 126,70	0,00	13 924 445,19	0,00	23 252 209,85
	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	84 159 472,28	80 883 763,96	0,00	69 146 445,21	0,00	95 896 791,03
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)		1 612 899 341,40	80 366 263,63	68 721 735,15	68 721 735,15	9 667 663,47	1 883 596 941,56
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	7 051 396,46	19 489,50	0,00	0,00	0,00	7 070 885,96
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	2 203,75	0,00	0,00	0,00	0,00	2 203,75
272	Titres immobilisés (droit de créance)	17 924,49	0,00	0,00	0,00	0,00	17 924,49
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	462 432,37	126 670,32	0,00	0,00	0,00	589 102,69
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX		7 533 957,07	146 159,82	0,00	0,00	0,00	7 680 116,89
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)		1 824 170 283,16	80 553 283,56	68 721 735,15	68 721 735,15	9 667 663,47	1 895 055 903,25

(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.

TABLEAU 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	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	1 278 817,43	102 263,80	0,00	0,00	1 381 081,23
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 010 171,37	56 592,03	0,00	0,00	2 066 763,40
	TOTAL I	3 288 988,80	158 855,83	0,00	0,00	3 447 844,63
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)	609 533 873,31	40 141 010,23	160 371,10	5 060 712,28	644 774 542,36
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	51 775 232,68	1 426 470,32	0,00	10 460,28	53 191 242,72
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	5 775 715,25	65 655,76	0,00	0,00	5 841 371,01
	TOTAL III	667 084 821,24	41 633 136,31	160 371,10	5 071 172,56	703 807 156,09
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	347 052,08	18 016,81	0,00	0,00	365 068,89
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	304 114,42	0,00	0,00	0,00	304 114,42
28182	Matériel de transport	148 957,95	3 548,00	0,00	0,00	152 505,95
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 419 577,40	31 550,78	0,00	0,00	1 451 128,18
28184	Mobilier	1 456 918,32	31 270,16	0,00	0,00	1 488 188,48
28188	Diverses	341 572,70	51 313,67	0,00	0,00	392 886,37
	TOTAL V	3 671 140,79	117 682,61	0,00	0,00	3 788 823,40
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	674 392 002,91	41 927 691,56	160 371,10	5 071 172,56	711 408 893,01

(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	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CORPORELLES					
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)	0,00	3 766 518,60	1 294 193,68	0,00	5 060 712,28
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	10 460,28	0,00	10 460,28
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	3 766 518,60	1 304 653,96	0,00	5 071 172,56
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	3 766 518,60	1 304 653,96	0,00	5 071 172,56

(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.

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	34 160,00	13 197,00	0,00	47 357,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	3 680 592,00	379 905,00	0,00	(3) 4 060 497,00
Pour gros entretien	5 798 641,53	2 579 282,72	2 408 635,45	5 969 288,80
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 761 340,55	331 249,00	46 532,60	(3) 2 046 056,95
TOTAL II	11 274 734,08	3 303 633,72	(2) 2 455 168,05	12 123 199,75
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	110 789,49	0,00	0,00	110 789,49
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	110 789,49	0,00	0,00	110 789,49
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	253 991,02	0,00	0,00	253 991,02
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	44 300,00	0,00	0,00	44 300,00
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	298 291,02	0,00	0,00	298 291,02
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	13 100 848,38	3 678 493,42	2 824 146,71	13 955 195,09
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	7 058,61	0,00	0,00	7 058,61
Autres créances	28 320,53	1 323,96	0,00	29 644,49
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	13 136 227,52	3 679 817,38	2 824 146,71	13 991 898,19
TOTAL VI (III + IV + V)	13 545 308,03	3 679 817,38	2 824 146,71	14 400 978,70
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	24 820 042,11	(1) 6 983 451,10	(1) 5 279 314,76	26 524 178,45

RENOIS

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	6 645 130,10	5 232 782,16	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	338 321,00	46 532,60	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		4 759 187,78	
	de provisions non utilisées (*)		520 127,00	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				4 162 467,00

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

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	41 235 339,20	2 207 731,71	7 422 705,16	31 604 902,33	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	674 896 112,46	22 301 397,33	91 338 231,42	561 256 483,71	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	8 667 768,98	Non ventilable (3)		8 667 768,98	
1654	Redevances location - accession	3 155,40		3 155,40	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)	3 830 922,68	93 624,60	382 660,57	3 354 637,51	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	3 895,90	3 895,90		0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	11 908 153,08	11 908 153,08		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,01		0,01	0,00	
TOTAL I dettes financières		740 545 347,71	36 514 802,62	99 146 752,56	604 883 792,53	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	15 445 389,29	15 445 389,29		0,00	
419	Clients créditeurs	8 500 032,48	8 500 032,48		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	2 849 252,62	2 849 252,62		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 150 420,65	2 150 420,65		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	2 549 163,03	2 549 163,03	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	2 549 163,03	2 549 163,03		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	937 742,19	0,00	0,00	937 742,19	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	937 742,19			937 742,19	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	1 249 678,99	1 249 678,99	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 249 678,99	1 249 678,99		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		33 681 679,25	32 743 937,06	0,00	937 742,19	0,00
487	Produits constatés d'avance :	5 448 347,35	4 865 897,35	582 450,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	4 865 897,35	4 865 897,35		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	582 450,00		582 450,00	0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		5 448 347,35	4 865 897,35	582 450,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		779 675 374,31	74 124 637,03	99 729 202,56	605 821 534,72	0,00

RENOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	39 944 028,00
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	25 512 472,32
	(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

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	2 203,75		2 203,75
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	589 102,69		589 102,69
	TOTAL I	591 306,44	0,00	591 306,44
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	1 202 825,33	1 202 825,33	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	13 948 041,39	13 948 041,39	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 281 175,45	12 281 175,45	0,00
412	Créances sur acquéreurs	611 217,51	611 217,51	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	5 517 085,02	5 517 085,02	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	3 923,92	3 923,92	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	100 665,94	100 665,94	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	21 108 599,29	21 108 599,29	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	21 108 599,29	21 108 599,29	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	840 516,10	840 516,10	0,00
451	Groupe	840 516,10	840 516,10	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 :	3 395 116,97	3 395 116,97	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	1 471,86	1 471,86	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	3 393 645,11	3 393 645,11	0,00
	TOTAL II	59 009 166,92	59 009 166,92	0,00
486	Charges constatées d'avances	43 999,03	43 999,03	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	43 999,03	43 999,03	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	59 644 472,39	59 053 165,95	591 306,44

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	17 615 829,47
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	

Partie 4- Fiche 4.8

(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 lien 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

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	221	0	0	0
Cadres	56			
Non cadres	165			
Gardiens d'immeubles	66	3	0	0
Cadres	0			
Non cadres	66	3		
Personnels d'immeubles	54	6	0	0
Cadres	0			
Non cadres	54	6		
Personnel de maintenance	6	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	6			
TOTAL	347	9	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		324		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		23		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		2 613		

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	310	35	345
- Fins de contrats au cours de l'année	- 22	- 85	- 107
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 23	+ 86	+ 109
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	311	36	347

(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.

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			1 177 312,60
	Terrains	1 177 312,60	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			1 177 312,60

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	406 004,71		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	663 870,49		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	663 870,49		
TOTAL	1 069 875,20	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.

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

(Compte 72)

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

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

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				46 123,73	46 123,73
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	46 123,73	46 123,73

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.

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

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

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		697 509,85
Subventions accordées	20 000,00	
Frais Honoraires Vente Logements	663 870,49	
Divers : montants non significatifs	13 639,36	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		4 693 037,36
- Cessions (2)		4 519 372,98
Vente de Logements aux Locataires	4 519 372,98	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		173 664,38
Sorties de composants	173 664,38	
678 - Autres (1) (2)		4 101 771,20
Dépenses de sinistres	2 305 228,82	
Abandon de projets	366 860,40	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	891 920,64	
Divers : solde de créances diverses	512 279,74	
Divers : montants non significatifs	25 481,60	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		338 321,00
Dotation provision exceptionnel demolition VDR 7201L 7277L	216 124,00	
Dotation provision exceptionnel litige	122 197,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	9 830 639,41	9 830 639,41

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		4 960 622,48
Dégrèvements d'impôts	4 949 097,48	
Pénalités SLS	11 525,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 638 810,00
- Vente de Logements aux Locataires	12 638 810,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 755 533,31
Immeubles & travaux d'amélioration	3 655 393,98	
Reprise Subvention suite vente de logements	100 139,33	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		3 789 119,61
Indemnités Assurances sinistres	2 184 783,57	
Subvention NPNRU	515 916,00	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques non débités	258 526,94	
Divers : montants non significatifs	733 374,51	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		46 532,60
Reprise provision démolition VDR I-P	13 851,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	7 200,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	25 481,60	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	25 190 618,00	25 190 618,00

(1) Détailler les montants significatifs.

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



3F NORMANVIE

Siège social : 5 rue Montaigne – 76000 ROUEN
Société anonyme au capital de 22 184 247 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 NORMANVIE**

Siège social : 5 rue Montaigne – 76000 ROUEN

Société anonyme au capital de 22 184 247 euros

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

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 NORMANVIE 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 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 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 créances locataires

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

Provision pour gros entretien

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

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans 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.

Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les créances locataires, 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 de la 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 09 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 1	ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				331 000,17	448 995,89
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	1 655 004,42	1 381 081,23	273 923,19		376 186,99
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	2 123 840,38	2 066 763,40	57 076,98		72 808,90
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 079 628 312,66	1 057 525 065,52
	2111 Terrains nus	994 208,25	0,00	994 208,25		994 208,25
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	115 512 918,60	110 789,49	115 402 129,11		107 218 355,37
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318 Constructions locatives (sur sol propre)	1 555 776 217,48	632 185 346,43	923 590 871,05		908 045 480,14
	214 sauf 21415-2145-21418 Constructions locatives sur sol d'autrui	59 978 120,05	46 200 667,05	13 777 453,00		15 344 761,43
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	8 350 773,89	5 841 371,01	2 509 402,88		2 627 239,57
	21418-21318 Autres ensembles immobiliers	42 554 831,93	19 579 771,60	22 975 060,33		22 975 060,33
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	4 533 080,33	4 153 892,29	379 188,04		319 960,43
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				95 896 791,03	84 159 472,28
	2312 Terrains	17 576 532,82	0,00	17 576 532,82		16 549 958,88
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	78 320 258,21	0,00	78 320 258,21		67 609 513,40
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				7 680 116,89	7 533 957,07
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	7 070 885,96	0,00	7 070 885,96		7 051 396,46
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	2 203,75	0,00	2 203,75		2 203,75
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	607 027,18	0,00	607 027,18		480 356,86
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	1 895 055 903,25	711 519 682,50	1 183 536 220,75	1 183 536 220,75	1 149 667 490,76
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				9 187 057,99	6 774 403,70
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	253 991,02	(253 991,02)		(253 991,02)
	33 Immeubles en cours	8 790 316,39	0,00	8 790 316,39		6 120 309,85
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	(500 784,33)	44 300,00	(545 084,33)		(470 589,89)
	358 Temporairement loués	933 679,75	0,00	933 679,75		1 089 024,74
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	262 137,20	0,00	262 137,20		289 650,02
	409 Fournisseurs débiteurs	1 202 825,33	0,00	1 202 825,33	1 202 825,33	611 317,71
	CREANCES D'EXPLOITATION				39 608 454,82	36 451 496,74
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	13 948 041,39	1 681 078,25	12 266 963,14		12 461 644,66
	412 Créances sur acquéreurs	611 217,51	0,00	611 217,51		119 217,51
	414 Clients - autres activités	24 657,37	0,00	24 657,37		24 657,37
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	12 281 175,45	12 281 175,45	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	5 492 427,65	0,00	5 492 427,65		3 187 875,11
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	3 597 359,68	0,00	3 597 359,68		1 683 731,61
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	17 615 829,47	0,00	17 615 829,47		18 974 370,48
	CREANCES DIVERSES (3)				4 205 988,58	3 316 713,68
	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	840 516,10	0,00	840 516,10		700 704,10
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	3 393 645,11	29 644,49	3 364 000,62		2 600 579,05
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	1 471,86	0,00	1 471,86		15 430,53
	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				46 035 752,01	61 997 604,92
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	38 588 053,65		38 588 053,65		53 940 214,31
	5188 Intérêts courus à recevoir	237 951,93		237 951,93		257 756,61
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	7 209 746,43		7 209 746,43		7 799 634,00
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGUL.	486 Charges constatées d'avance	43 999,03		43 999,03	43 999,03	76 229,25
	ACTIF CIRCULANT (II)	114 574 266,97	14 290 189,21	100 284 077,76	100 284 077,76	109 227 766,00
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	27 937,71		27 937,71	27 937,71	0,50
	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)	2 009 658 107,93	725 809 871,71	1 283 848 236,22	1 283 848 236,22	1 258 895 257,26
	(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°2.1

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023	
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS		
	1	2	3	4	5	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		397 674 011,94	380 596 271,40	
	101-104-105	Capital :		112 983 771,71	104 402 746,95	
	10133-1014	Capital (actions simples)	22 184 247,00		13 584 247,20	
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00	
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	90 799 524,71		90 818 499,75	
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00	
	102-103 (OPH)	Dotation :				
	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	705 269,56		253 747,55	
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	143 238 423,50		144 124 507,74	
	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	119 422 415,65		112 020 123,05	
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	15 086 837,98		8 368 514,00	
	10688	Réserves diverses	21 324 131,52		19 795 146,11	
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	7 192 578,76		7 555 422,71	
	11 (SEM)	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00	
	12 (SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016				
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)				
		Résultat de l'exercice (a)	626 067,90	626 067,90	9 030 440,16	
		dont relevant de l'activité agréée	0,00			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(1 932 406,33)		6 139 199,73	
			Montant brutInsc.au résultat			
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	177 086 164,9683 336 582,64	93 749 582,32	93 749 582,3295 920 146,08	
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,000,00	
	145	Amortissements dérogatoires		0,00	0,00	
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation		0,00	0,00	
	1671	Titres participatifs		0,00	0,00	
		CAPITAUX PROPRES (I)		492 049 662,16	492 049 662,16485 546 857,64	
	PROV.	15	PROVISIONS		12 123 199,75	11 274 734,08
		151	Provisions pour risques	47 357,00		34 160,00
		1572	Provisions pour gros entretien	5 969 288,80		5 798 641,53
		153-158	Autres provisions pour charges	6 106 553,95		5 441 932,55
		PROVISIONS (II)	12 123 199,75	12 123 199,75	11 274 734,08	
DETTES		DETTES FINANCIERES (1)		740 545 347,71	724 875 216,98	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	41 235 339,20		41 773 116,24	
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00	
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		674 896 112,46		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	597 249 724,99		581 758 884,11	
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00	
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	12 836,62		19 608,45	
	1648	Autres établissements de crédit	77 633 550,85		78 053 589,88	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		8 670 924,38		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	8 667 768,98		8 461 359,58	
	1654	Redevances (location-accession)	3 155,40		1 848,02	
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00	
		Emprunts et dettes financières diverses :		15 742 971,67		
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00	
	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	3 830 922,68		3 923 746,23	
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	
	519	Concours bancaires courants	3 895,90		208 556,99	
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	11 908 153,08		10 674 507,47	
	16883	Intérêts compensateurs	0,01		0,01	
	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		8 500 032,48	5 502 474,50	
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	7 406 177,92		4 615 406,63	
	Autres 419	Autres	1 093 854,56		887 067,87	
		DETTES D'EXPLOITATION		17 338 520,84	15 758 668,42	
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	9 643 936,50		8 606 935,90	
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	145 748,04		165 559,58	
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	7 548 836,30		6 986 172,94	
		DETTES DIVERSES		7 843 125,93	11 936 064,42	
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	5 655 704,75		9 596 768,51	
	269-279	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00	
		Autres dettes :				
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	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	0,00		0,00	
	4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00	
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	2 187 421,18		2 339 295,91	
REGUL.		Produits constatés d'avance		5 448 347,35	4 001 241,22	
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	4 865 897,35		4 001 241,22	
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	582 450,00		0,00	
		TOTAL DETTES (III)	779 675 374,31	779 675 374,31	762 073 665,54	
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,00	0,00	
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	1 283 848 236,22	1 283 848 236,22	1 258 895 257,26	
	(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

ANNEXE LITTERAIRE 2024

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2024 s'inscrit dans un contexte économique plus favorable avec un recul de l'inflation par rapport à 2023 mais un accès au crédit toujours pénalisant pour les accédants à la propriété. Immobilière 3F a pratiqué une augmentation générale des loyers conventionnés plafonnée à 3,5 % au 1er janvier 2024 conformément à la loi portant « mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat », augmentation beaucoup moins importante que celle qui aurait été applicable selon le calcul théorique tenant compte de l'évolution des prix. Immobilière 3F qui a un recours important au levier de l'endettement pour accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements et la réhabilitation de son parc, a été fortement impactée, comme les autres sociétés du secteur, par la hausse du Livret A qui est passé de 1% au 1er février 2022, 2% au 1er août 2022 puis 3 % au 1er février 2023 et qui est resté à ce niveau toute l'année 2024.

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 2,22 % et le taux de recouvrement à 98,63 %.

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2024 ALI sur les agréments (400 agréments) ont été largement dépassés grâce à la participation active de 3F Normanvie à l'Appel à Manifestation d'Intérêt 30 000 logements. 674 agréments ont ainsi été obtenus en 2024. Avec 826 OS (dont 64 en accession), le volume des mises en chantier 2024 a progressé de 130 logements par rapport à 2023. 272 livraisons ont été réalisées en 2024 contre 222 en 2023. 3F Normanvie a poursuivi sa politique active de réhabilitation de son parc, avec le lancement de 1089 réhabilitations et 360 résidentialisations. Les réhabilitations thermiques représentent 100 % du volume des lots réhabilités, illustrant ainsi le fort engagement de la société dans la transition environnementale.

Malgré le contexte de taux et d'inflation, l'activité d'accession dans l'ancien comme dans le neuf a dépassé la feuille de route ALI avec 106 ventes.

En matière de renouvellement urbain, les démolitions ont continué en 2024 avec le lancement de la démolition de 79 logements.

Le patrimoine de 3F Normanvie compte 24 396 logements, foyers et commerces à fin 2024, soit une croissance de 0,3 % par rapport à 2023 sous les effets commentés ci-dessus.

Evènements postérieurs à la clôture

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

1. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 08 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2024

Aucun changement de méthodes comptables en 2024.

1.2 Changement d'estimation comptable

Aucune évolution comptable en 2024.

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

La société immobilise sur les opérations de construction neuve et de travaux d'amélioration les frais liés à la maîtrise d'ouvrage : sont ainsi immobilisés les frais de personnel des salariés concourant directement à la production d'immobilisations. Les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un

seuil de non-immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration.

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4ème trimestre de l'année N-1 de l'année de mise en service comptable de l'opération d'origine. Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

COMPOSANT	Durées d'amortissement
Structure (*)	50 ans
Menuiseries extérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Chauffage individuel	15 ans
Revêtement extérieur	15 ans
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 (patrimoine obsolète).

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

Un test pour perte de valeur des programmes à indicateurs de gestion dégradés est réalisé sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs, à l'exclusion des programmes entrés en service depuis

moins de cinq ans. Le test concerne les programmes présentant un des deux indices de perte de valeur suivant :

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

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

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

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

Programmes voués à la démolition

Pour les opérations de démolition menées dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète il n'est plus constaté de provision pour dépréciation ; l'analyse de la perte à terminaison de l'opération de démolition financée par l'ANRU peut toutefois conduire à enregistrer des provisions pour charges selon les modalités décrites ci-après au paragraphe « Provisions pour risques et charges pour les opérations de démolition NPNRU ou de parc obsolète »

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

Logements, parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	44%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux statistiques retenus pour les commerces sont identiques aux logements. 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.

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

Les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 50 000 euros sont retenus.

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

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 tient compte des dispositions prévues dans le titre III de l'instruction comptable et des dispositions spécifiques précisées ci-après.

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, majorée des coûts de démolition à venir non financés par une subvention, 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%.

Passage des tables de mortalité INSEE 19-21 à fin 2023 aux tables de mortalité INSEE 20-22 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.

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

Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés en produits d'exploitation conformément à l'arrêté du 20 décembre 2024 portant homologation du règlement 2024-02 du 5 juillet 2024 relatif au certificats d'économie d'énergie (CEE) et à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

Frais d'émission d'emprunts

A compter de l'exercice 2024, les frais d'émission d'emprunts > 2000 € unitairement sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt. L'étalement s'effectue d'une manière appropriée aux modalités de remboursement, c'est-à-dire de manière actuarielle, linéaire, ou selon tout autre méthode jugée plus pertinente en cohérence avec le profil d'amortissement de l'emprunt. Ils 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
- Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt
- Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

Les logements intermédiaires, fiscalisés à l'impôt sur les sociétés à compter du 1er 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 1er 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 – 1 932 406,33 €.

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 25 M€ au 31 décembre 2024.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2024-2023
Immobilisations incorporelles	-118
Immobilisations corporelles	33 841
Immobilisations financières	146
Stocks et créances	7 050
Disponibilités et portefeuille	-15 962
Comptes de régularisation	-4
Total	24 953

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 :

CF ANNEXE 4.11.1 : TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

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

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

CF ANNEXE 4.10.1 : TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

1.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2024 sont liés au poste « Autres ». Ce poste comprend les dépôts et cautionnements ainsi que les fonds de roulement de syndics principalement liés à l'activité de vente de patrimoine

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

CF ANNEXE 4.8.1 : TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

1.5 Dépréciation des immobilisations

Sur l'exercice 2024, nous n'avons pas constitué de nouvelle dépréciation.

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

CF ANNEXE 4.3.1 : TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

1.6.2 Variations des amortissements

CF ANNEXE 4.4.1 et ANNEXE 4.4.2 : TABLEAU AMORTISSEMENTS

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 9.2 M€ au 31 décembre 2024 soit une hausse de 2.4 M€ par rapport à 2023. Cette variation est liée à des opérations d'accession en cours de construction.

On constate sur 2024, la vente d'un terrain et d'un logement en accession.

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

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2024	Net 2023
Soldes locataires exigibles	13 948	1 681	12 267	12 462
Soldes locataires douteux	12 274	12 274	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	5 492	0	5 492	3 188
Créances acquéreurs	611	0	611	119
Total	32 326	13 955	18 371	15 769

La provision 2024 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites.

Les locataires en place ayant une créance ancienne inférieure à 12 mois, ont été provisionnés sur la base des taux retenus pour le calcul de la dépréciation.

Cette créance n'a pas été considérée comme douteuse.

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

Note 4. Subventions à recevoir

Les subventions à percevoir s'élèvent à 17.6 M€ contre 19 M€ en 2023, soit une baisse d'1.4 M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2024 représentent 17.6 M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2024	2023
Clients autres activités	25	25
Personnel	105	91
TVA et Etat	3 493	1 593
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	841	701
Débiteurs divers	4 550	3 130
Créances sur cession d'immobilisations	18	97
Total	9 031	5 636

Augmentation des créances avec l'Etat (+1900 K€) ayant pour origine les dégrèvements de taxes foncières et la TVA déductible.

Accroissement des débiteurs divers (+1420 K€) en lien avec les remboursements sur sinistres attendus des assurances.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2024	2023
Livrets A	20 588	30 940
Comptes à terme	18 000	23 000
Intérêts courus	238	258
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	7 210	7 800
Total	46 036	61 998

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 7. Etat des créances

CF ANNEXE 4.7.1 : TABLEAU ETAT DES CREANCES

Note 8. Dépréciations et Provisions

CF ANNEXE 4.5.1 : TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 0,04 M€.

3. Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 25 M€ se répartit en :

En K€	2024-2023
Capital et primes	8 581
Réserves et résultat	92
Sous total situation nette	8 673
Subventions	-2 171
Total Capitaux propres	6 503
Provisions pour risques et charges	848
Emprunts et ICNE	15 667
Banques créditrices	-205
Autres dettes	692
Total dettes	16 155
Comptes de régularisations	1 447
Total Passif	24 953

Note 1. Capital

Une augmentation de capital de 8 600 K€ a été opérée en 2024.

Au 31 décembre 2024, le capital social, entièrement libéré, de 22 184 247 € correspondait à 147 894 980 actions de 0,15€ chacune.

Note 2. Subventions

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

En K€	2024	2023
Subventions Etat et collectivités	78 714	79 619
Subventions 1%	6 613	6 312
Subventions autres	8 422	9 989
Total	93 750	95 920

en K€	Montant 31.12.23	Mouvements 2024	Montant 31.12.24
Subventions brutes	175 992	1 094	177 086
Reprises de subventions	80 072	3 265	83 337
Subventions nettes	95 920	- 2 171	93 750

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 localitifs. 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 :

CF ANNEXE 4.2.1 : TABLEAU AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

Des dividendes ont été distribués au titre de l'exercice 2023, soit 534 K€ au total.

CF ANNEXE 4.2.2 : TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Note 4. 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	5 799	2 579	2 409	5 969
Provision pour gros entretien	5 799	2 579	2 409	5 969
Provision retraite	3 681	380		4 060
Medaille du travail	96	6		102
Indemnité précarité	0			0
Contentieux personnel	34	13		47
Provision travaux sur foyers	38,7		25,5	13
Ctx et construction multirisque	627	109		736
Rétrocession de voirie	0			0
Risques gestion locative/litiges	33			33
Risques terrains	0			0
Programmes obsolètes (risques démolitions)	966	216	21	1 161
Divers	0			0
Provision pour risques et autres charges	5 476	724	47	6 154
Total	11 275	3 304	2 455	12 123

Provision pour gros entretien

Les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 50 000 euros sont retenus. Le montant de la provision pour gros entretien est de 5 969 K€, contre 5 799 K€ en 2023.

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 ans du 31 octobre 2024) : 3,43 % (contre 3,17% en 2023).

Taux de charges sociales : 60% pour les administratifs et 58% pour les salariés de proximités

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années (2,4%).

Table de mortalité : Insee 2020-2022

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2024 à un montant de 4 060 K€, contre 3 681 K€ en 2023.

Provisions travaux sur foyers

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

La provision s'élève à 13 K€ fin 2024, une reprise a été faite au titre des travaux réalisés en 2024 pour 25 K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées pour constater divers risques et charges liés à des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise, estimés à fin 2024 à 47 K€.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, des dotations sur les opérations de démolition ont été comptabilisées pour 216 K€ et des reprises pour 21 K€.

L'encours à fin 2024 des provisions pour démolitions s'élève à 1 161 K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Participation à l'effort de construction	41 235	41 773
Banque des Territoires	597 250	581 759
CFF	9 248	9 893
Autres banques	68 398	68 180
Emprunts et dettes divers	3 831	3 924
Total	719 962	705 529

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 720 M€, soit une hausse de 15 M€.

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

En M€	2024	%
Fixe	129 472	18%
Révisable - indices Livret A ou LEP	589 085	82%
Révisable - indice inflation		0%
Révisable - autres indices	1 405	0%
Sous-total révisable	590 490	82%
Structuré		0%
Total	719 962	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Intérêts courus non échus hors IC	11 908	10 675
Intérêts compensateurs	0	0
Total Intérêts courus non échus	11 908	10 675

La hausse de 1.2 M€ des intérêts courus s'explique par l'impact des nouveaux emprunts perçus sur 2024.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

En K€	2024	2023
Locataires et acquéreurs	8 500	5 502
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	15 445	18 369
Personnel	2 849	2 678
Sécurité sociale et org. sociaux	2 150	2 014
Etat et collectivités publiques	2 549	2 294
Sous-total dettes fiscales et sociales	7 549	6 986
Créditeurs divers	2 187	2 339
Total Autres dettes	33 682	33 197

Les dettes des fournisseurs biens et services et entrepreneurs diminuent de 2.9 M€.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

CF ANNEXE 4.6.1 : TABLEAU ETAT DES DETTES

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2024	2023
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	4 866	4 001
Produits des ventes des lots en cours	582	0
Total	5 448	4 001

Les produits constatés d'avance au titre de l'exploitation correspondent aux montants des notifications de subventions de l'ANRU2.

4. Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

En K€	2024	2023
Ventes	228	1 414
Total ventes	228	1 414
Variation de stocks	2 447	1 190
Travaux stockés	-2 781	-2 383
Total stockés et variations de stocks	-334	-1 193

Note 2. Loyers

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

En K€	2024	2023
Logements	114 401	110 363
RLS	- 6 396	- 6 172
Logements en PSLA	46	79
Garages, parkings et autres	5 129	4 903
Commerces	1 604	1 552
Foyers	2 372	2 202
Supplément de loyer	373	479
Total	117 530	113 407

Les loyers quittancés en 2023 s'établissent à 117,5 M€, en progression de 4,1 M€, soit + 3,60% par rapport à 2023.

Les loyers logements (114,4 M€ en 2024) ont progressé par rapport à 2023 de 4 M€ soit + 3.60%. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2024 de 3,50%, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions.

La vacance des logements qui s'était élevée à 2.12% en 2023 a augmenté de 0.10 point en 2024 pour atteindre un taux de 2.22%.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 6,4 M€ en 2024, en augmentation de 0,22 M€ par rapport à 2023.

Les loyers des commerces ont progressé de 0,052 M€ (+3.4%) par rapport à 2023.

Le SLS ressort en baisse de 0,11 M€ comparativement 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 frais de poursuite, des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles.

La provision pour perte sur régularisations de charges pour la période de 2024 est estimée à 1.27 M€ contre 1,35 M€ en 2023.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2024	2023
Gestion d'immeuble	235	136
Locations diverses	290	395
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	61	103
Autres produits	200	189
Total	785	822

Les locations diverses comprennent les produits des locations d'emplacements publicitaires et les antennes de téléphonie mobile. En 2023, une régularisation de facturation avait été opérée sur les antennes.

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

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Produits gestion courants	35	116
Produits quittancés	101	12
Transferts frais de ventes	664	668
Interêts immobilisables	12	8
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 578	1 233
Transfert élém de stocks en Immos	186	0
Subventions d'exploitation	316	632
Subventions fonctionnement	43	23
Indemnités d'inoccupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	406	378
Modulation HLM (ex mutualisation)	0	0
Cession de CEE	160	2 257
Divers	0	0
Total	3 501	5 326

Les ventes de certificats d'économie d'énergie s'élèvent à 160 K€ contre 2 257 K€ en 2023.

CF ANNEXE 4.10.2 : TABLEAU DE TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2024	2023
Fourn.électricité NR	207	143
Fourniture d'eau NR	36	119
Fourniture de gaz NR	- 16	6
Fournit.chaleur NR	68	52
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	46	55
Entret.petit équi.NR	153	147
Aut.mat.fournit.NR	6	6
Fournit.administrat.	63	55
Achats de fournitures et produits récupérables	10 105	9 203
Total	10 669	9 783

En détail, pour la part récupérable :

en K€	2024	2023
Electricité	2 416	1 742
Eau	4 112	4 006
Gaz	682	795
Chaleur	2 810	2 608
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	85	52
Total	10 105	9 203

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2024	2023
Hygiène et sécurité	984	867
Espaces verts	41	61
Chauffage	52	54
Nettoyage	613	458
Gestion d'immeubles	21	4
Part NR divers travaux	- 53	- 9
Entretien réparations	4 234	4 336
Entretien divers	150	394
Sous Total part NR	6 042	6 166
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	11 659	11 732
Total	17 700	17 898

Détail de la part récupérable :

En K€	2024	2023
Hygiène sécurité	285	315
Espaces verts	1 197	1 091
Chauffage	5 046	5 432
Nettoyage	2 354	2 293
Gestion d'immeuble	98	48
Ascenseurs	444	435
Récupération individuelle du contrat confort	103	60
Multiservice récupérable	1 888	1 880
Travaux récupérables individuellement	66	65
Divers	0	3
Ent Rép cour	177	110
Total R	11 659	11 732

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Travaux de gros entretien	6 960	6 234
Etats des lieux	4 916	4 339
Garanties totales	1 900	1 659
Total	13 776	12 232

Hausse des dépenses de gros entretien par rapport à 2023 (+1.5 M€).

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2024	2023
Baux emphytéotiques	28	28
Prime d'assurance	1 583	1 210
Personnel intérimaire	105	307
Rémunération intermédiaires et honoraires	2 466	3 603
Publicité et communication	425	386
Frais de mission et déplacements	592	490
Redevances	2 985	3 157
Locations	426	340
Frais postaux	342	234
Cotisations CGLLS	1 427	1 261
Cotisations diverses	400	321
Divers	416	387
Total non récupérable	11 196	11 724
Refacturation frais de déménagement	11	28
Refacturation Honoraires	0	0
Personnel extérieur à la société	3	16
Total Récupérable	13	44
Total	11 209	11 768

Les autres services extérieurs sont en baisse de 559 K€ :

- Le post de redevance intègre principalement les frais de refacturation entre sociétés qui s'élève à 2 975 K€ contre 3 140 K€ l'année précédente.
- La baisse du poste honoraires est liée en partie aux dépenses de fusion sur l'exercice 2023.

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Récupération sur locataires	3 724	3 712
Frais de personnel NR	15 886	14 427
Frais de personnel	19 610	18 139

On note que le taux de récupération des salaires du personnel de proximité est de 64.41% pour 2024.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2024	2023
Taxes foncières	20 141	18 507
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	1 455	1 325
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	117	112
Part.formation prof. cont	414	248
Part.emp.effort const.	57	84
S. total sur salaires	2 043	1 768
Aut.impôts locaux NR	201	137
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	3	5
Aut.imp.tax.autr.org	51	52
S. total autres taxes	254	194
Total Taxes NR	22 439	20 470
Taxes récupérables :	5 267	4 983
Total	27 706	25 453

Le montant de la TFPB pour l'année 2024 s'élève à 20,1 M€ contre 18,5 M€ en 2023 soit une hausse de 1,6 M€ + 8,8%.

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	3 680	2 824	856
Autres	386	-	386
Gros entretien	2 579	2 409	171
S/total	6 645	5 233	1 412

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 1 971 K€ contre 1 649 K€ en 2023, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Elles s'élèvent à 68 K€.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

En K€	2024	2023
Intérêts sur opérations locatives	21 822	17 864
Intérêts compensateurs	0	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	6	55
Total	21 828	17 919

Les intérêts des emprunts sont en forte augmentation en raison de la hausse du taux du livret A.

Note 16. Résultat exceptionnel

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

En K€	2024	2023
Marges sur ventes d'actif	8 220	8 053
Perte sur remplacement ou démolition	-174	-834
Amortissement exceptionnel	-160	0
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles	-292	1 627
Reprises de subventions	3 655	3 975
Eléments exceptionnels	3 950	4 559
Total résultat exceptionnel	15 200	17 378

Le résultat exceptionnel (15,2 M€) diminue de 2,2 M€ par rapport à 2023. Cette dernière est liée à la variation des dotations nettes aux provisions.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent les ventes aux locataires de 106 logements contre 116 logements en 2023 :

En K€	2024	2023
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	12 639	12 356
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-4 519	-4 318
Subventions reprises sur ventes aux locataires	100	105
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	8 220	8 143
Cessions d'actifs - autres	0	7
Valeur nette des actifs cédés - autres	0	-96
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	0	-90
Marges sur cessions d'actifs	8 220	8 053

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2024	2023
Pertes sur remplacements de composants	-174	-834
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-174	-834

Amortissements exceptionnels

En K€	2024	2023
Autres amortissements exceptionnels	-160	0
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-160	0

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2024	Reprise de l'exercice 2024	Mouvements nets
Contentieux personnel	13		13
Contentieux locatif+ construction	109		109
Redressement URSSAF			0
PCRC foyers		-25	25
NPNRU / obsolète	195		195
Total	317	-25	342
Prov dépréciation immeuble			0
Total	317	-25	342

Pour 2024, le montant net des provisions exceptionnelles est de 0.3 M€.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2024	2023
Opérations de gestion et autres	640	197
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	4 949	5 077
Remboursements suite sinistres	2 185	677
Subv. pour démolition	976	398
Produits exceptionnels	8 750	6 349
Dépenses sinistres	-2 305	-754
Charges sur ventes d'actifs	-664	-668
Frais de démolition	-892	-255
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-367	-8
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-571	-106
Charges exceptionnelles	-4 799	-1 790
Total Autres charges et produits exceptionnels	3 950	4 559

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2024 un produit net de 4,0 M€ contre 4,6 M€ en 2023.

Cet écart s'explique principalement par les abandons de projets actés sur 2024 (0,4 M€).

CF ANNEXE 4.13.1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Note 17. Impôt sur les sociétés

Les produits taxables (loyers et ventes et refacturations diverses hors convention de frais généraux du groupe) représentent 2.82 % de l'ensemble des produits totaux exonérés et taxables (2,83 % en 2023). Le patrimoine taxable représente 478 logements et places d'hébergement fin 2024.

5. Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2024 à 341 équivalents temps plein contre 337 fin 2023 :

En équiv. temps plein Catégories	Effectif fin d'année	
	2024	2023
Cadres	54	54
Employés, agents de maîtrise	162	153
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	84	74
Ouvriers	41	56
Total	341	337

CF ANNEXE 4.9.3 : TABLEAU EFFECTIFS (SOCIETES)

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 :

CF ANNEXE 4.1

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissés s'élèvent à 107 M€.

Le reste à payer sur marchés signés diminue s'élevant à 58 M€ en 2024 contre 34 M€ en 2023.

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

Montant Garanti par des hypothèques : 7 154 K€

Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 6 342 K€

Note 4. Transactions avec les parties liées

Il n'a pas été conclu de transactions avec les parties liées en dehors de conditions normales de marché ; les prestations refacturées par le groupe sont refacturées « sans marge ».

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

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

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

Note 6. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 97,60% du capital.

La Société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 7. Autofinancement

CF ANNEXE 4.2.4 : TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

CF ANNEXE 4.2.3 : TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Note 9. Honoraires du Commissaire aux comptes

Le montant des honoraires du Commissaire aux comptes pour sa mission de certification des comptes pour l'exercice 2024 s'élève à 33 900 € HT.

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	10 822,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	107 391,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	1 064,00
TOTAL		119 277,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	57 831,00
80181	Reste à comptabiliser sur :	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	57 831,00
80188	Engagements divers	
TOTAL		57 831,00

COMMERCIALISATION

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

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
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 avant affectation du résultat		0,00		0,00			0,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1		9 030 440,16		6 139 199,73			2 891 240,43	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					67,98%			32,02%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	451 522,01		306 959,99		67,98%	144 562,02		32,02%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	(886 084,24)		(886 084,24)		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			0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	7 402 292,60		6 718 323,98			683 968,62		
10688 Réserves diverses	1 528 985,41		(362 843,95)			1 891 829,36		
457 - Dividendes	533 724,38		362 843,95		67,98%	170 880,43		32,02%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		0,00		0,00			0,00	
TOTAUX	9 030 440,16	9 030 440,16	6 139 199,73	6 139 199,73		2 891 240,43	2 891 240,43	

(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
N	2024	0,005	533 724,38		9 030 440,16
N-1	2023	0,005	87 881,86		23 134 655,35
N-2	2022	0,003	32 541,90		22 143 269,50

(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)

**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)	69 606 487,06	70 737 758,09	115 434 565,27	115 643 869,82	118 543 001,86
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	39 258 837,36	44 637 410,87	60 469 252,53	51 359 244,51	40 662 733,59
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	17 682 348,93	22 143 269,50	23 134 655,35	9 030 440,16	626 067,90
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	193,00	196,00	323,00	323,00	337,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	7 295 428,23	7 387 510,49	12 453 045,31	12 805 934,50	13 797 275,21
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	3 039 052,00	2 995 802,59	4 927 396,44	5 333 188,05	5 812 268,00

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)	16 233 815,91	9 082 169,16	7 316 447,86	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	742 948,98	2 132 853,56	2 037 194,61	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	143 766 068,74	144 566 262,55	148 185 336,36	
d) Charges récupérées (comptes 703)	28 685 190,43	28 922 392,73	29 642 334,50	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	115 823 827,29	117 776 723,38	120 580 196,47	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	14%	8%	6%	9%

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

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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 655 004,42	0,00	0,00	0,00	0,00	1 655 004,42
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 082 980,27	40 860,11	0,00	0,00	0,00	2 123 840,38
	Total I	3 737 984,69	40 860,11	0,00	0,00	0,00	3 778 844,80
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	994 208,25	0,00	0,00	0,00	0,00	994 208,25
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	107 329 144,86	26 075,88	8 654 521,58	0,00	496 823,72	115 512 918,60
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	108 323 353,11	26 075,88	8 654 521,58	0,00	496 823,72	116 507 126,85
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	1 539 430 862,31	(738 142,30)	59 779 924,42	(424 710,06)	9 160 499,77	1 589 736 854,72
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		(797 795,44)	46 000 933,66	(499 027,13)	6 747 808,25	
	Additions et remplacements de composants (1)		59 653,14	13 778 990,76	74 317,07	2 412 691,52	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	68 295 726,51	(360,94)	287 289,15	0,00	10 339,98	68 572 314,74
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		(360,94)	0,00	0,00	10 339,98	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	287 289,15	0,00	0,00	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	8 350 773,89	0,00	0,00	0,00	0,00	8 350 773,89
	Total III [A+B+C]	1 616 077 362,71	(738 503,24)	60 067 213,57	(424 710,06)	9 170 839,75	1 666 659 943,35
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	399 593,33	48 521,82	0,00	0,00	0,00	448 115,15
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2182	Matériel de transport	154 418,72	0,00	0,00	0,00	0,00	154 418,72
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 965 329,86	27 058,47	0,00	0,00	0,00	1 992 388,33
2184	Mobilier	1 112 105,07	26 367,23	0,00	0,00	0,00	1 138 472,30
2188	Diverses	706 706,32	92 979,51	0,00	0,00	0,00	799 685,83
	Total V	3 938 559,97	146 405,21	0,00	0,00	0,00	4 084 965,18
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	16 549 958,88	9 681 095,52	0,00	8 654 521,58	0,00	17 576 532,82
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	52 489 985,06	49 145 541,74	0,00	46 567 478,44	0,00	55 068 048,36
	- Additions et remplacements de composants (1)	15 119 528,34	22 057 126,70	0,00	13 924 445,19	0,00	23 252 209,85
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	84 159 472,28	80 883 763,96	0,00	69 146 445,21	0,00	95 896 791,03
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 612 898 341,40	80 366 263,63	68 721 735,15	68 721 735,15	9 667 663,47	1 883 596 941,56
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	7 051 396,46	19 489,50	0,00	0,00	0,00	7 070 885,96
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	2 203,75	0,00	0,00	0,00	0,00	2 203,75
272	Titres immobilisés (droit de créance)	17 924,49	0,00	0,00	0,00	0,00	17 924,49
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	462 432,37	126 670,32	0,00	0,00	0,00	589 102,69
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	7 533 957,07	146 159,82	0,00	0,00	0,00	7 680 116,89
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 824 170 283,16	80 553 283,56	68 721 735,15	68 721 735,15	9 667 663,47	1 895 055 903,25

(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.

TABLEAU 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	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	1 278 817,43	102 263,80	0,00	0,00	1 381 081,23
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 010 171,37	56 592,03	0,00	0,00	2 066 763,40
	TOTAL I	3 288 988,80	158 855,83	0,00	0,00	3 447 844,63
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)	609 533 873,31	40 141 010,23	160 371,10	5 060 712,28	644 774 542,36
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	51 775 232,68	1 426 470,32	0,00	10 460,28	53 191 242,72
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	5 775 715,25	65 655,76	0,00	0,00	5 841 371,01
	TOTAL III	667 084 821,24	41 633 136,31	160 371,10	5 071 172,56	703 807 156,09
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	347 052,08	18 016,81	0,00	0,00	365 068,89
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	304 114,42	0,00	0,00	0,00	304 114,42
28182	Matériel de transport	148 957,95	3 548,00	0,00	0,00	152 505,95
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 419 577,40	31 550,78	0,00	0,00	1 451 128,18
28184	Mobilier	1 456 918,32	31 270,16	0,00	0,00	1 488 188,48
28188	Diverses	341 572,70	51 313,67	0,00	0,00	392 886,37
	TOTAL V	3 671 140,79	117 682,61	0,00	0,00	3 788 823,40
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	674 392 002,91	41 927 691,56	160 371,10	5 071 172,56	711 408 893,01

(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	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CORPORELLES					
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)	0,00	3 766 518,60	1 294 193,68	0,00	5 060 712,28
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	10 460,28	0,00	10 460,28
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	3 766 518,60	1 304 653,96	0,00	5 071 172,56
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	3 766 518,60	1 304 653,96	0,00	5 071 172,56

(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.

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	34 160,00	13 197,00	0,00	47 357,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	3 680 592,00	379 905,00	0,00	(3) 4 060 497,00
Pour gros entretien	5 798 641,53	2 579 282,72	2 408 635,45	5 969 288,80
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 761 340,55	331 249,00	46 532,60	(3) 2 046 056,95
TOTAL II	11 274 734,08	3 303 633,72	(2) 2 455 168,05	12 123 199,75
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	110 789,49	0,00	0,00	110 789,49
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	110 789,49	0,00	0,00	110 789,49
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	253 991,02	0,00	0,00	253 991,02
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	44 300,00	0,00	0,00	44 300,00
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	298 291,02	0,00	0,00	298 291,02
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	13 100 848,38	3 678 493,42	2 824 146,71	13 955 195,09
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	7 058,61	0,00	0,00	7 058,61
Autres créances	28 320,53	1 323,96	0,00	29 644,49
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	13 136 227,52	3 679 817,38	2 824 146,71	13 991 898,19
TOTAL VI (III + IV + V)	13 545 308,03	3 679 817,38	2 824 146,71	14 400 978,70
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	24 820 042,11	(1) 6 983 451,10	(1) 5 279 314,76	26 524 178,45

RENOIS

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	6 645 130,10	5 232 782,16	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	338 321,00	46 532,60	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		4 759 187,78	
	de provisions non utilisées (*)		520 127,00	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				4 162 467,00

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

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	41 235 339,20	2 207 731,71	7 422 705,16	31 604 902,33	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	674 896 112,46	22 301 397,33	91 338 231,42	561 256 483,71	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	8 667 768,98	Non ventilable (3)		8 667 768,98	
1654	Redevances location - accession	3 155,40		3 155,40	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)	3 830 922,68	93 624,60	382 660,57	3 354 637,51	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	3 895,90	3 895,90		0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	11 908 153,08	11 908 153,08		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,01		0,01	0,00	
TOTAL I dettes financières		740 545 347,71	36 514 802,62	99 146 752,56	604 883 792,53	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	15 445 389,29	15 445 389,29		0,00	
419	Clients créditeurs	8 500 032,48	8 500 032,48		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	2 849 252,62	2 849 252,62		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 150 420,65	2 150 420,65		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	2 549 163,03	2 549 163,03	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	2 549 163,03	2 549 163,03		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	937 742,19	0,00	0,00	937 742,19	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	937 742,19			937 742,19	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	1 249 678,99	1 249 678,99	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 249 678,99	1 249 678,99		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		33 681 679,25	32 743 937,06	0,00	937 742,19	0,00
487	Produits constatés d'avance :	5 448 347,35	4 865 897,35	582 450,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	4 865 897,35	4 865 897,35		0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	582 450,00		582 450,00	0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		5 448 347,35	4 865 897,35	582 450,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		779 675 374,31	74 124 637,03	99 729 202,56	605 821 534,72	0,00

RENOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	39 944 028,00
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	25 512 472,32
	(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

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	2 203,75		2 203,75
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	589 102,69		589 102,69
	TOTAL I	591 306,44	0,00	591 306,44
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	1 202 825,33	1 202 825,33	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	13 948 041,39	13 948 041,39	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 281 175,45	12 281 175,45	0,00
412	Créances sur acquéreurs	611 217,51	611 217,51	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	5 517 085,02	5 517 085,02	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	3 923,92	3 923,92	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	100 665,94	100 665,94	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	21 108 599,29	21 108 599,29	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	21 108 599,29	21 108 599,29	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	840 516,10	840 516,10	0,00
451	Groupe	840 516,10	840 516,10	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 :	3 395 116,97	3 395 116,97	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	1 471,86	1 471,86	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	3 393 645,11	3 393 645,11	0,00
	TOTAL II	59 009 166,92	59 009 166,92	0,00
486	Charges constatées d'avances	43 999,03	43 999,03	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	43 999,03	43 999,03	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	59 644 472,39	59 053 165,95	591 306,44

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	17 615 829,47
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	

Partie 4- Fiche 4.8

(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 lien 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

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	221	0	0	0
Cadres	56			
Non cadres	165			
Gardiens d'immeubles	66	3	0	0
Cadres	0			
Non cadres	66	3		
Personnels d'immeubles	54	6	0	0
Cadres	0			
Non cadres	54	6		
Personnel de maintenance	6	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	6			
TOTAL	347	9	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps		324		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		23		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		2 613		

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	310	35	345
- Fins de contrats au cours de l'année	- 22	- 85	- 107
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 23	+ 86	+ 109
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	311	36	347

(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.

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			1 177 312,60
	Terrains	1 177 312,60	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			1 177 312,60

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	406 004,71		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	663 870,49		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	663 870,49		
TOTAL	1 069 875,20	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.

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

(Compte 72)

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

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

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				46 123,73	46 123,73
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	46 123,73	46 123,73

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.

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

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

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

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		697 509,85
Subventions accordées	20 000,00	
Frais Honoraires Vente Logements	663 870,49	
Divers : montants non significatifs	13 639,36	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		4 693 037,36
- Cessions (2)		4 519 372,98
Vente de Logements aux Locataires	4 519 372,98	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		173 664,38
Sorties de composants	173 664,38	
678 - Autres (1) (2)		4 101 771,20
Dépenses de sinistres	2 305 228,82	
Abandon de projets	366 860,40	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	891 920,64	
Divers : solde de créances diverses	512 279,74	
Divers : montants non significatifs	25 481,60	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		338 321,00
Dotation provision exceptionnel demolition VDR 7201L 7277L	216 124,00	
Dotation provision exceptionnel litige	122 197,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	9 830 639,41	9 830 639,41

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		4 960 622,48
Dégrèvements d'impôts	4 949 097,48	
Pénalités SLS	11 525,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 638 810,00
- Vente de Logements aux Locataires	12 638 810,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 755 533,31
Immeubles & travaux d'amélioration	3 655 393,98	
Reprise Subvention suite vente de logements	100 139,33	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		3 789 119,61
Indemnités Assurances sinistres	2 184 783,57	
Subvention NPNRU	515 916,00	
Régul comptes	96 518,59	
Solde divers chèques non débités	258 526,94	
Divers : montants non significatifs	733 374,51	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		46 532,60
Reprise provision démolition VDR I-P	13 851,00	
Reprise provision démolition St Nicolas	7 200,00	
Reprise provision PCRC des Foyers vendus à RSF	25 481,60	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	25 190 618,00	25 190 618,00

(1) Détailler les montants significatifs.

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