

Bordereau attestant l'exactitude des informations - CASTRES - 8102 - Documents comptables (B-S) - Dépôt le 25/08/2025 - 3662 - 1968 B 00041 - 716 820 410 - 3F OCCITANIE

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		SA 3F OCCITANIE		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois*		12	
Adresse de l'entreprise		12 rue Jules Ferry 81200 MAZAMET		Durée de l'exercice précédent*		12	
Numéro SIRET*		7 1 6 8 2 0 4 1 0 0 0 0 2 6		Néant		☐	
				Exercice N clos le,		31/12/2024	
				Brut		Amortissements, provisions	
				1		2	
				Net		3	
Capital souscrit non appelé		(I) AA					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC		
		Frais de développement *	CX		CQ		
		Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG		
		Fonds commercial (1)	AH		AI		
		Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	193 877 252	AO	52 756	193 824 496
		Constructions	AP	759 345 792	AQ	142 492 865	616 852 927
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS		
		Autres immobilisations corporelles	AT	421 898	AU	219 279	202 618
		Immobilisations en cours	AV	59 674 151	AW		59 674 151
		Avances et acomptes	AX		AY		
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
		Autres participations	CU	19 125	CV		19 125
		Créances rattachées à des participations	BB	836	BC		836
Autres titres immobilisés		BD		BE			
Prêts		BF		BG			
Autres immobilisations financières*		BH	298 384	BI		298 384	
TOTAL (II)		BJ	1 013 637 440	BK	142 764 901	870 872 538	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
		En cours de production de biens	BN	8 956 146	BO		8 956 146
		En cours de production de services	BP		BQ		
		Produits intermédiaires et finis	BR	623 878	BS		623 878
		Marchandises	BT		BU		
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	2 553 567	BW		2 553 567
		Clients et comptes rattachés (3)	BX	9 488 414	BY	4 330 561	5 157 852
		Autres créances (3)	BZ	13 303 799	CA	12 173	13 291 625
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD		CE		
Comptes de régularisation	Disponibilités	CF	11 139 388	CG		11 139 388	
	Charges constatées d'avance (3)	CH	10 834	CI		10 834	
	TOTAL (III)	CJ	46 076 028	CK	4 342 735	41 733 293	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler	CW					
	Primes de remboursement des obligations	CM					
	Ecart de conversion actif*	CN					
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	1 059 713 468	IA	147 107 636	912 605 832	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		CP		(3) Part à plus d'un an	CR	6 004 056	
(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :							
Clause de réserve de propriété :*		Stocks :		Créances :			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise		SA 3F OCCITANIE		Néant ☐ *	
				Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 135 372 378)			DA	135 372 378
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			DB	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)			DC	
	Réserve légale (3)			DD	405 234
	Réserves statutaires ou contractuelles			DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)			DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)			DG	4 517 762
	Report à nouveau			DH	(28 276 739)
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	(17 823 914)
	Subventions d'investissement			DJ	34 378 718
	Provisions réglementées *			DK	
	TOTAL (I)			DL	128 573 440
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs			DM	
	Avances conditionnées			DN	
	TOTAL (II)			DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques			DP	236 084
	Provisions pour charges			DQ	7 160 081
	TOTAL (III)			DR	7 396 165
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			DS	
	Autres emprunts obligataires			DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DU	724 919 140
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)			DV	36 342 277
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW	1 972 745
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	3 131 450
	Dettes fiscales et sociales			DY	3 860 791
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ	6 358 608
	Autres dettes			EA	28 712
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB	
TOTAL (IV)			EC	776 636 225	
Ecart de conversion passif* (V)			ED		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	912 605 832	
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			1B
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
			Ecart de réévaluation libre	1D	
			Réserve de réévaluation (1976)	1E	
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise : SA 3F OCCITANIE						Néant ☐ *		
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC		
	Production vendue { biens * services *	FD	785 616	FE		FF	785 616	
		FG	53 087 251	FH		FI	53 087 251	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	53 872 867	FK		FL	53 872 867	
	Production stockée*					FM	524 541	
	Production immobilisée*					FN	1 316 642	
	Subventions d'exploitation					FO	111 029	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	2 453 817	
	Autres produits (1) (11)					FQ	501 221	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	58 780 120
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	Variation de stock (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU	30 009	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV	(30 009)	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	17 321 593	
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	5 123 165	
	Salaires et traitements*					FY	5 183 260	
	Charges sociales (10)					FZ	2 123 912	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements (14) - dotations aux provisions*					GA	20 440 398
							GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC	1 248 374
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	1 922 989
	Autres charges (12)					GE	366 652	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	53 730 346
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	5 049 774	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré*					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	642 422	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN	1	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
Total des produits financiers (V)						GP	642 424	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	22 567 738	
	Différences négatives de change					GS	5	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	Total des charges financières (VI)					GU	22 567 743	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(21 925 319)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(16 875 544)	

Désignation de l'entreprise		SA 3F OCCITANIE		Néant ☐ *			
				Exercice N			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA	573 840		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB	3 242 841		
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC	1 508 377		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD	5 325 059		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE	126 147		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF	4 099 765		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG	2 047 515		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	6 273 428		
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	(948 369)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ			
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	64 747 604		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	82 571 518		
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)				HN	(17 823 914)		
RENOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO		
	(2) Dont	produits de locations immobilières			HY		
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IG		
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *			HP		
		- Crédit-bail immobilier			HQ		
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IH		
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			IJ		
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			IK		
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)			HX		
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)			RC		
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)			RD		
	(9)	Dont transferts de charges			A1	286 922	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)			A2		
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5					
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3		
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4		
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	facultatives	A6	obligatoires	A9	
			Dont cotisations facultatives Madelin	A7	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A8	
	(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de comermce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)			HS		
	(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :			Exercice N		
				Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels		
Voir état annexe							
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N			
				Charges antérieures	Produits antérieurs		

Annexe aux comptes 2024 3F OCCITANIE

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. 3F Occitanie 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. 3F Occitanie 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 développement de 3F Occitanie s'est poursuivi à un rythme soutenu en 2024 traduit par la livraison de 515 logements (soit 5,5 % du patrimoine au 31/12/2023) et la mise en chantier de 432 nouveaux logements. La vente de 10 logements est inférieure à l'objectif (29). Il est à noter que 4 levées d'option (sur 7 logements) de la première opération PSLA de la société livrée en novembre 2023 à Seilh (Haute-Garonne) sont intervenues en 2024, d'autre part, l'ordre de service de l'opération de Grabels (Hérault : 18 logements) a été signé en 2024 et 8 réservations enregistrées. En ce qui concerne l'opération de Sète, lancée en 2023 et entièrement réservée, la défaillance de l'entreprise de gros œuvre a provoqué un arrêt du chantier et l'annulation de 3 réservations (s'ajoutant à une annulation en 2023). Le chantier reprend début 2025.

En matière de démolition, 14 nouveaux OS ont été lancés en 2024 et 138 logements ont été effectivement démolis. Les travaux de démolition seront achevés en 2025 pour les 129 logements restant à démolir au titre du PIV et les 27 autres logements en cours de démolition (OS 2023 et 2024).

Dans ce contexte, le patrimoine est en augmentation de 3,8 % au 31/12/2024, pour une augmentation du nombre de logements moyen sur l'année de 5,3%.

Les deux faits marquants suivants ont continué de mobiliser les équipes durant l'année 2024 et le sinistre de Castelnau a un impact significatif sur les comptes 2024 :

- Sinistre sur une opération locative de 116 logements à Castelnau le Lez (34) : pour mémoire, la chute d'un bandeau-béton en façade en juin 2022 (sans dommages corporels) a nécessité en 2022 la réalisation d'importants travaux de mise en sécurité puis les travaux définitifs de confortement des bandeaux ont débuté en juillet 2023 et ont été terminés en octobre 2023.

En 2024, les échanges avec les experts et la compagnie ALLIANZ ont permis de parvenir à un accord sur les sommes à prendre en charge au titre des dommages matériels s'élevant au total à 1 742K€. Ce montant a été intégralement perçu en janvier 2025 et fait l'objet d'un produit à recevoir dans les comptes 2024 de 403K€ compte tenu des produits à recevoir déjà comptabilisés en 2023.

Néanmoins, la perte sur loyers (+/- 800K€ au total) et les couts d'honoraires liés au sinistre (108K€ en 2022/2023) n'ont que peu de probabilité d'être pris en charge par l'assureur. En cas de refus d'indemnisation complète par l'assureur, une procédure judiciaire à l'encontre des entreprises à l'origine des malfaçons sera initiée en 2025.

- Contentieux VEFA Saint-Jory Résistance : Suite à l'arrêt du chantier de cette opération, l'assignation du promoteur a été réalisée en mars 2022 en vue de la résiliation du contrat de VEFA

permettant la pleine propriété pour 3F Occitanie du terrain et des ouvrages déjà réalisés. Le jugement rendu en première instance en aout 2024 a reconnu la pleine propriété du terrain, prononcé la résiliation du contrat de VEFA et condamné la SCCV Place de la Résistance à payer à 3F Occitanie 1 679K€ au titre de pénalités de retard et restitution de trop versé. Néanmoins, la SCCV a fait appel de cette décision. De ce fait les provisions déjà constituées à hauteur de 2,2M€ (compte tenu des dépenses engagées et de la valeur vénale du terrain expertisée en 2023 à 574K€) sont conservées et majorées de 98K€ au titre des dépenses 2024 (honoraires avocats).

Enfin, la société a connu en 2024 un nouveau renforcement de ses fonds propres grâce à l'augmentation de capital de 4,2M€ souscrite par le groupe 3F et Jean-Pierre MOTTE a succédé à Bruno COLLIN en qualité de Directeur Général de 3F Occitanie à compter du 18 juin 2024.

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 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- 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 Evolutions comptables de l'exercice 2024

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.

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

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

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

- 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 durée d'amortissement des composants identifiés est réduite de 20% par rapport à la durée standard d'amortissement pour les acquisitions amélioration d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans. Les durées applicables sont ainsi de 40 ans pour le composant structure, 20 ans pour les composants initialement amortis sur 25 ans et 12 ans pour les composants initialement amortis sur 15 ans.

Pour les acquisitions améliorations et les acquisitions sans travaux, la ventilation entre la part terrain et le bâti existant décomposé est effectuée à la signature de l'acte authentique et sont comptabilisés respectivement en « Terrain bâti » et « Immeubles de rapport »

La partie amélioration pendant la phase de travaux est comptabilisée en « bâtiment en cours » puis est décomposée par rapport aux coûts réels des travaux à la livraison en « immeubles de rapport ».

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 30K€ HT par type de travaux.

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

- le départ d'un locataire de son logement, quel que soit le montant de la créance ;

- pour les autres locataires, l'existence d'un encours de loyers, charges et accessoires représentant plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés.

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

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

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

Logements parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux 2023	Taux 2024
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	2%	1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	15%	11%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	30%	25%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent, pour la quote part chargée des travaux, les subventions sont reprises au résultat puis sorties du passif."

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

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

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

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

Le traitement des opérations de démolition dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète est conforme aux dispositions prévues dans le titre III de l'instruction comptable et de dispositions spécifiques précisés 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 précédant la clôture, soit un taux de 3,43% en 2024.

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.

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.

Pour les subventions NPNRU qui ont été notifiées, une quote-part de ces produits a été reprise 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 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 lors de l'émission de l'emprunt.
- Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt
- Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

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

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

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

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG. En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à (16 527 902,42 €), et le résultat de l'activité Hors SIEG s'élève à (1 296 011,80 €).

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 24,6M€ au 31 décembre 2024.
Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2024-2023
Immobilisations incorporelles	0
Immobilisations corporelles	36 750
Immobilisations financières	68
Stocks et créances	2 211
Disponibilités et portefeuille	-14 393
Comptes de régularisation	10
Total	24 646

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Exercice 2024

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	886 072,68	430 570,07	0,00	1 316 642,75

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 1K€ par opération est appliqué tant pour la promotion que pour l'amélioration

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

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

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

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions		0,00	0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			339 278,26
	Frais de notaire	0,00	
	Impôts et taxes	172 868,66	
	Divers (montants non significatifs)	166 409,60	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Frais de notaire	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			339 278,26

1.3 Immobilisations Financières

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

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital 3	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%) 5	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4) 8	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme 9	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5) 10	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice 11	Activité 12
nom 1	si/ren 2				Brute 6	Nette 7					
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
Participations (8)											
SAC OLEA	913534616	37 500,00	0,00	51,00%	19 125,00	19 125,00	0,00	0,00	31 456,69	0,00	0,00
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					19 125,00	19 125,00	0,00	0,00		0,00	0,00

1.5 Dépréciation des immobilisations

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.23	Dotations 2024	Reprises 2024	Dépréciations 31.12.24
Terrains				0
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	53			53
Immobilisation corp. En cours Risques d'abandons				0
Immobilisations Financières				
Total	53	0	0	53

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	404 215,30					404 215,30
Terrains aménagés, loués, bâtis	175 376 439,06	0,00	18 103 545,81		6 947,85	193 473 037,02
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	175 780 654,36	0,00	18 103 545,81	0,00	6 947,85	193 877 252,32
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			55 757 161,84	0,00	1 207 070,87	
Additions et remplacements de composants (1)			3 047 697,36		438 984,43	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris	[A] 694 486 505,55		58 804 859,20		1 646 055,30	751 645 309,45
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris	[B] 7 513 349,52					7 513 349,52
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145)	[C] 187 133,94					187 133,94
TOTAL III [A+B+C]	702 186 989,01	0,00	58 804 859,20	0,00	1 646 055,30	759 345 792,91
Installations techniques - Matériel - Outillage	TOTAL IV 7 895,76	0,00	0,00	0,00	0,00	7 895,76
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	0,00					0,00
Matériel de transport	0,00	2 979,90				2 979,90
Matériel de bureau et matériel informatique	14 412,31	1 180,08				15 592,39
Mobilier	150 921,63	0,00				150 921,63
Diverses	117 406,27	127 102,43				244 508,70
TOTAL V	282 740,21	131 262,41	0,00	0,00	0,00	414 002,62
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation	TOTAL VI 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	6 488 245,93	28 241 493,02		18 193 629,80	0,00	16 536 109,15
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	66 801 272,45	27 576 822,74		55 667 077,84	144 165,67	38 566 851,68
- Additions et remplacements de composants (1)	5 063 642,16	4 527 234,71		3 047 697,36	1 971 988,96	4 571 190,55
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VII	78 353 160,54	60 345 550,47	0,00	76 908 405,00	2 116 154,63	59 674 151,38
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	956 611 439,88	60 476 812,88	76 908 405,01	76 908 405,00	3 769 157,78	1 013 319 094,99
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	19 125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 125,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06	0,00	0,00	0,00	0,00	836,06
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux SCCC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	230 406,33	67 977,94	0,00	0,00	0,00	298 384,27
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	250 367,39	67 977,94	0,00	0,00	0,00	318 345,33
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	956 861 807,27	60 544 790,82	76 908 405,01	76 908 405,00	3 769 157,78	1 013 637 440,32

1.6.2 Variations des amortissements

Exercice 2024

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	120 382 812,06	20 212 215,54		482 657,53	140 112 370,07
Constructions locatives sur sol d'autrui	2 000 262,62	194 796,12			2 195 058,74
Bâtiments et installations administratifs	175 615,33	9 821,56			185 436,89
TOTAL III	122 558 690,01	20 416 833,22	0,00	482 657,53	142 492 865,70
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	7 895,76	0,00	0,00	0,00	7 895,76
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00				0,00
Matériel de transport	0,00				0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	14 412,31	463,76			14 876,07
Mobilier	129 297,87	9 598,25			138 896,12
Diverses	44 108,22	13 503,24			57 611,46
TOTAL V	187 818,40	23 565,25	0,00	0,00	211 383,65
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	122 754 404,17	20 440 398,47	0,00	482 657,53	142 712 145,11

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

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00		0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	380 912,87	101 744,66	0,00	482 657,53
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	380 912,87	101 744,66	0,00	482 657,53
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	380 912,87	101 744,66	0,00	482 657,53

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 9,6M€ au 31 décembre 2024 soit une hausse de 0,5M€ par rapport à 2023.

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

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	30 013,20				30 013,20
332 - Opérations groupées, constructions neuves	16 258,28			39 981,40	56 239,68
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	46 271,48	0,00	0,00	39 981,40	86 252,88

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

Créances locataires

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2024	Net 2023
Soldes locataires exigibles	894	241	653	3 926
Soldes locataires douteux	4 090	4 090	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	886	0	886	1 266
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	5 870	4 331	1 539	5 192

La provision 2024 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle augmente de 450K€ par rapport à 2023 en raison d'un taux de recouvrement moyen annuel de 98,24%.

Note 4. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Subventions à recevoir	10 943	5 659	5 284

Les subventions à percevoir s'élèvent à 10,9M€ contre 11,6M€ en 2023 soit une diminution de - 0,7M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2024 représentent 1,6M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2024	2023
Clients autres activités	0	0
Personnel	531	401
TVA et Etat	720	544
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	255	221
Débiteurs divers	3 396	1 217
Créances sur cession d'immobilisations	0	162
Total	4 902	2 545

Cette évolution des autres créances diverses s'explique principalement par les actes d'achat non signés en décembre 2024 pour 1,4M€, et les indemnités à recevoir sur le sinistre de Castelnau pour 662K€.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2024	2023
Livrets A	7 884	12 724
Comptes à terme	0	10 000
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	3 255	2 808
Total	11 139	25 532

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

Note 7. Etat des créances

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06
2781	Prêts principaux accession	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C	0,00	0,00	0,00
274	Autres prêts	0,00	0,00	0,00
275/276	Autres immobilisations financières	298 384,27	0,00	298 384,27
	TOTAL I	299 220,33	0,00	299 220,33
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	2 553 567,29	2 553 567,29	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	4 448 654,40	4 448 654,40	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	4 089 514,11	4 089 514,11	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	885 865,14	885 865,14	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	43 357,70	43 357,70	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	487 804,12	487 804,12	0,00
44	Etat et collectivités publiques	11 662 787,49	5 658 730,51	6 004 056,98
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00
44 sauf 443	Autres (1)	11 662 787,49	5 658 730,51	6 004 056,98
45	Groupes, associés et opération de coopération	254 930,00	254 930,00	0,00
451	Groupe	254 930,00	254 930,00	0,00
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00
455	Associés - comptes courants	0,00	0,00	0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00	0,00	0,00
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00	0,00	0,00
46	Débiteurs divers	854 920,01	854 920,01	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	846 446,74	846 446,74	0,00
	TOTAL II	25 281 400,26	19 277 343,28	6 004 056,98
486	Charges constatées d'avance	10 834,52	10 834,52	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL III	10 834,52	10 834,52	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	25 591 455,11	19 288 177,80	6 303 277,31

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	5 658 730,51
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	245 846,00

Note 8. Dépréciations et Provisions

4.5.1 - TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	118 547,72	117 537,00	0,00	236 084,72
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	1 091 381,00	171 151,00	0,00	(3) 1 262 532,00
Pour gros entretien	1 360 733,33	1 617 987,87	1 360 733,33	1 617 987,87
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 731 839,75	2 063 828,93	1 516 107,35	(3) 4 279 561,33
TOTAL II	6 302 501,80	3 970 504,80	(2) 2 876 840,68	7 396 165,92
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	52 756,26	0,00	0,00	52 756,26
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	52 756,26	0,00	0,00	52 756,26
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	3 880 619,23	1 248 374,40	798 431,80	4 330 561,83
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	12 173,65	0,00	0,00	12 173,65
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	3 892 792,88	1 248 374,40	798 431,80	4 342 735,48
TOTAL VI (III+IV+V)	3 945 549,14	1 248 374,40	798 431,80	4 395 491,74
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	10 248 050,94	(1) 5 218 879,20	(1) 3 675 272,48	11 791 657,66

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	3 171 363,64	2 166 895,10
	- Financières	0,00	0,00
	- Exceptionnelles	2 047 515,56	1 508 377,38
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		0,00
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 293 682,00

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

Note 9. Comptes de régularisation actif

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

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 24,6M€ se répartit en :

En K€	2024-2023
Capital et primes	4 200
Réserves et résultat	-17 824
Sous total situation nette	-13 624
Subventions	1 279
Total Capitaux propres	-12 345
Provisions pour risques et charges	1 094
Emprunts et ICNE	32 627
Banques créditrices	0
Autres dettes	3 271
Total dettes	35 898
Comptes de régularisations	0
Total Passif	24 646

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2024, le capital social d'un montant de 135 372 378,48 euros entièrement libéré correspondait à 8 882 702 actions de 15,24 euros de valeur nominale.

Note 2. Subventions

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

En K€	2024	2023
Subventions Etat et collectivités	29 732	27 747
Subventions 1%	4 642	5 348
Subventions autres	4	4
Total	34 379	33 100

en K€	Montant 31.12.23	Mouvements 2024	Montant 31.12.24
Subventions brutes	45 314	2 467	47 781
Reprises de subventions	12 214	1 188	13 403
Subventions nettes	33 100	1 279	34 379

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

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

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.23	140 918		
Augmentations de capital	4 200		4 200
Affectation à la réserve légale	-	-	
Affectation à la réserve de prévoyance	-	-	
Distribution de dividendes sur résultat 2023		-	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	-	-	
Affectation du résultat 2023 hors dividendes		-	
Résultat 2024	- 17 824	- 17 824	
Variation des subventions nettes	1 279	1 279	
Capitaux propres au 31.12.24	128 573	- 16 545	4 200

Exercice 2024

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

		TOTAL	Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 Report à nouveau avant affectation du résultat		-14 592 474,63		-4 302 228,35		-10 290 246,27
12 Résultat de l'exercice N-1		-13 684 264,69		-12 768 143,58		-916 121,11
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
N° de(s) compte(s) prélevé(s)		0,00		0,00		0,00
N° de(s) compte(s) prélevé(s)		0,00		0,00		0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				0%		0%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0%		0%
AFFECTATIONS :						
Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	0,00		0,00	0%	0,00	0%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00		0,00	0%	0,00	0%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00		0,00	
10688 Réserves diverses	0,00		0,00		0,00	
457 Dividendes (spécifique sociétés)	0,00		0,00	0%	0,00	0%
11 Report à nouveau après affectation du résultat	-28 276 739,32		-17 070 371,94		-11 206 367,38	
TOTAL	-28 276 739,32	-28 276 739,32	-17 070 371,94	-17 070 371,94	-11 206 367,38	-11 206 367,38

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

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

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2024 :

en K€	Montant 31.12.23	Dotations de l'exercice 2024	Reprises de l'exercice 2024	Montant 31.12.24
Gros Entretien	1 361	1 618	1 361	1 618
Provision pour gros entretien	1 361	1 618	1 361	1 618
Provision retraite	1 091	171		1 263
Medaille du travail	28	4		31
Indemnité précarité	8	13	8	13
Contentieux personnel	119	118		236
Perte sur St Jory Résistance	2 212	98		2 310
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	1 485	1 949	1 508	1 925
Divers				0
Provision pour risques et autres charges	4 942	2 353	1 516	5 778
Total	6 303	3 971	2 877	7 396

Provision pour gros entretien

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

	2024	2023
Provision au titre de 2024		556
Provision au titre de 2025	241	401
Provision au titre de 2026	920	403
Provision au titre de 2027	457	
Provision pour gros entretien	1 618	1 361

Le montant de la provision pour gros entretien est de 1 618K€ contre 1 361K€ au 31 décembre 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) : 3,24 % (contre 3,17% en 2023).

Taux de charges sociales :

- 60% pour les administratifs

- 58% pour les gardiens

Age de départ à la retraite : 64 ans

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

Table de mortalité : Insee 2020-2024

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2023 à un montant de 1 263K€, contre 1 091K€ en 2023 soit une dotation pour l'année de 171K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées en 2024 pour constater divers risques et charges liés à des risques locatifs des contentieux juridiques et des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise.

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 1 949K€ et des reprises pour 1 508K€.

L'encours à fin 2024 des provisions pour démolitions s'élève à 1 925K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en M€	2024	2023
Participation à l'effort de	33,0	31,2
CDC	665,0	621,2
CFF	5,5	6,0
Autres banques	41,1	56,5
Emprunts et dettes divers	0,0	0,0
Total	744,6	714,9

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2024	%
Fixe	57,7	8%
Révisable - indices Livret A ou LEP	683,8	92%
Révisable - indice inflation	0,0	0%
Révisable - autres indices	3,1	0%
Sous-total révisable	686,9	92%
Total	744,6	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 744,6M€, soit une hausse de +29,7M€. Les mobilisations sur l'exercice 2024 s'élèvent à 52,2M€ dont 52M€ pour les constructions neuves.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

Intérêts courus non échus		
en M€	2024	2023
Intérêts courus non échus hors IC	13,3	10,4
Intérêts compensateurs	-	0,0
Total Intérêts courus non échus	13,3	10,4

La hausse de près de 3M€ des intérêts courus s'explique par l'augmentation du livret A au 01/02/2023.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes		
en M€	2024	2023
Locataires et acquéreurs	2,0	1,9
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	9,5	7,1
Personnel	1,1	1,1
Sécurité sociale et org. sociaux	1,4	1,1
Etat et collectivités publiques	1,3	1,0
Sous-total dettes fiscales et sociales	3,9	3,2
Créditeurs divers	0,0	0,0
Total Autres dettes	15,4	12,3

Les dettes des fournisseurs de biens et services et d'entrepreneurs augmentent 2,4M€.

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

En €						
N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	32 994 581,21	873 569,49	3 698 961,36	28 422 050,36	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	711 571 020,18	8 927 721,82	36 802 485,34	665 840 813,02	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	3 344 921,76	Non ventilable (3)		3 344 921,76	
1654	Redevances location - accession	2 774,76	0,00	0,00	2 774,76	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00	0,00	0,00	0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	13 348 120,21	13 348 120,21	0,00	0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL I Dettes financières		761 261 418,12	23 149 411,52	40 501 446,70	697 610 559,90	0,00
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00	0,00	0,00	0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00	0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	9 490 059,02	9 490 059,02	0,00	0,00	
419	Clients créditeurs	1 930 864,43	1 930 864,43	0,00	0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 139 789,32	1 139 789,32	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 375 477,10	1 375 477,10	0,00		
44	Etat et autres collectivités publiques	1 345 525,10	1 345 525,10	0,00		
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00		
44 sauf 443	Autres	1 345 525,10	1 345 525,10	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00		
451	Groupes	0,00	0,00	0,00		
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		
455/4563/457	Associés	0,00	0,00	0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00	0,00	0,00		
46	Créditeurs divers	28 712,43	28 712,43	0,00		
461	Opérations pour le compte de tiers	11 504,79	11 504,79	0,00		
46 sauf 461	Autres dettes	17 207,64	17 207,64	0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00	0,00	0,00		
TOTAL II		15 310 427,40	15 310 427,40	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00		
4871	Sur exploitation	0,00	0,00	0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	0,00	0,00	0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00		
TOTAL III		0,00	0,00	0,00		
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		776 571 845,52	38 459 838,92	40 501 446,70	697 610 559,90	0,00

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	52 213 986,05
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	22 539 741,95
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

en M€	2024	2023
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	0,0	0,0
Produits des ventes des lots en cours	0,0	0,0
Total	0,0	0,0

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Achats stockés et variations de stocks		
en K€	2024	2023
Ventes	786	0
Total ventes	786	0
Variation de stocks	525	2 012
Travaux stockés	-1 237	-1 908
Total stockés et variations de stocks	-712	104
Transferts en immo	0	0
Résultat accession	73	104
<i>Frais de MO stockés</i>		
<i>Coûts chargeables accession</i>		
<i>divers accession</i>		
Marge sur vente accession	73	104

Note 2. Loyers

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

En K€	2024	2023
Logements	44 056	40 271
RLS	- 2 914	- 2 573
Logements en PSLA	49	10
Garages, parkings et autres	2 539	2 284
Commerces	84	396
Foyers	1 066	555
Supplément de loyer	- 13	108
Total	44 866	41 049

Les loyers quittancés en 2023 s'établissent à 44,9 M€, en progression de 3,8 M€, soit + 9 % par rapport à 2023.

Les loyers logements (44 M€ en 2024) ont progressé par rapport à 2023 de 3,1 M€ soit +9,3 %. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2024 de 3.5 %, par les livraisons de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions. La vacance des logements qui s'était élevée à 1,90% en 2024 a augmenté de 0,05 point en 2024 pour atteindre un taux de 1,95 %.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 2,9 M€ en 2024, en augmentation de 300 K€ par rapport à 2023. Le SLS (0,01 M€) ressort en diminution de 0.09 M€ par rapport à 2024.

Note 3. Récupération des charges locatives

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

La perte sur charges récupérables s'élève à 132 K€. La provision pour les logements vides et les logements improductifs de revenus de l'année se monte à 515 K€.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2024	2023
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	11	12
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	344	288
Total	355	301

Les locations diverses comprennent les produits des locations de parkings et les antennes de téléphonie mobile. Les autres produits correspondent à la refacturation de l'électricité produite par les installations photovoltaïques, les honoraires de l'ONV, les refacturations à 3F Résidence et à la SAC OLEA.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Produits gestion courants	1	1
Produits quittancés	45	8
Transferts frais de ventes	99	81
Intérêts immobilisables	431	675
Frais de maîtrise d'ouvrage	886	930
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	101	0
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'occupation réservataires	10	14
Frais d'actes de contentieux récupérables	188	118
Modulation HLM (ex mutualisation)	442	460
Cession de CEE	0	0
Divers	14	13
Total	2 216	2 301

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires s'élèvent à 99K€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 431K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

En 2024, les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 886K€, contre 930K€ en 2023.

Il n'y a pas eu de ventes de certificats d'économie en 2024.

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00	0,00	
... En comptes de tiers	118 082,73	0,00	0,00
... En charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00
... En charges financières	0,00		0,00
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	98 952,86 98 952,86	0,00	
TOTAL	217 035,59	0,00	0,00

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2024	2023
Fourn.électricité NR	27	36
Fourniture d'eau NR	65	79
Fourniture de gaz NR	25	18
Fournit.chaleur NR	6	1
Fournit.const NR	-	0
Ach.carbur.lubrifi.NR	42	41
Entret.petit équi.NR	34	31
Aut.mat.fournit.NR	3	2
Fournit.administrat.	54	44
Achats de fournitures et produits récupérables	2 376	1 788
Total	2 633	2 039

Et pour la part récupérable :

Achats et fournitures récupérables

en K€	2024	2023
Electricité	1 104	666
Eau	912	848
Gaz	305	216
Chaleur	36	33
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	19	25
Total	2 376	1 788

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

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2024	2023
Hygiène et sécurité	297	241
Espaces verts	31	30
Chauffage	4	3
Nettoyage	115	100
Gestion d'immeubles	-	-
Part NR divers travaux	82	51
Entretien réparations	1 217	1 123
Entretien divers	16	13
Sous Total part NR	1 762	1 535
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	3 489	3 069
Total	5 250	4 604

Détail de la part récupérable :

en K€	2024	2023
Hygiène sécurité	205	188
Espaces verts	438	395
Chauffage	821	794
Nettoyage	1 076	935
Gestion d'immeuble	0	0
Ascenseurs	50	90
Récupération individuelle du contrat confort	135	135
Multiservice récupérable	668	570
Travaux récupérables individuellement	57	36
Divers	0	0
Ent Rép cour	40	-74
Total R	3 489	3 069

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Travaux de gros entretien	1 261	1 205
Etats des lieux	1 836	1 631
Garanties totales	432	384
Total	3 528	3 220

Augmentation des dépenses de gros entretien par rapport à 2023 (+ 56K€), du GE (+ 48K€) et des états des lieux (+ 205K€).

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

Autres services extérieurs		
en K€	2024	2023
Baux emphytéotiques	0	0
Prime d'assurance	637	563
Personnel intérimaire	0	9
Rémunération intermédiaires et honoraires	1 402	1 239
Publicité et communication	56	34
Frais de mission et déplacements	350	319
Redevances	1 361	1 128
Locations	269	242
Frais postaux	98	95
Cotisations CGLLS	27	30
Cotisations diverses	179	198
Divers	265	298
Total non récupérable	4 644	4 155
Refacturation frais de déménagement	-1	0
Total Récupérable	-1	0
Total	4 642	4 154

Les autres charges concernant les services extérieurs sont en hausse par rapport à 2023 (+488K€ +11,75%).

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Récupération sur locataires	435	469
Frais de personnel NR	6 872	6 514
Frais de personnel	7 307	6 982

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

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2024	2023
Taxes foncières	2 542	2 441
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	527	523
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	28	26
Part.formation prof. cont	119	79
Part.emp.effort const.	42	39
S. total sur salaires	716	667
Aut.impôts locaux NR	23	23
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	8	5
Aut.imp.tax.autr.org	18	18
S. total autres taxes	49	46
Total Taxes NR	3 307	3 154
Taxes récupérables :	1 817	1 536
Total	5 123	4 690

Le montant de la TFPB pour l'année 2024 s'élève à 2 542K€ contre 2 441K€ en 2023 soit une hausse de 101K€.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires / Débiteurs divers	1 248	798	450
Autres	305	8	297
Gros entretien	1 618	1 361	257
S/total	3 171	2 167	1 004

Le calcul de la créance douteuse sur la base des locataires arrêtée au 31/12/2024 fait ressortir une augmentation de la dette locataire pour 555K€ par rapport au 31/12/2023 (+15%). La provision pour dépréciation (après les différents retraitements effectués) s'élève à 4 331K€, soit une évolution de la provision de +450K€ par rapport au 31/12/2023.

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 332K€ contre 414K€ en 2023, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 4K€ correspondant à des différences concernant les répartitions de charges copropriété.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Intérêts sur opérations locatives	22 506	17 671
Intérêts compensateurs	0	-4
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	0	32
Total	22 506	17 699

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

Note 16. Résultat exceptionnel

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

En K€	2024	2023
Marges sur ventes d'actif	314	576
Perte sur remplacement ou démolition	-358	-318
Amortissement exceptionnel	0	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	-539	-2 062
Reprises de subventions	1 102	1 133
Éléments exceptionnels	-1 467	-402
Total résultat exceptionnel	-948	-1 073

Le résultat exceptionnel (- 948K€) diminue de 125M€ par rapport à 2023.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En K€	2024	2023
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	553	1 110
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-220	-627
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0	6
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	333	490
Cessions d'actifs - autres	127	160
Valeur nette des actifs cédés - autres	-146	-73
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	-19	87
Marges sur cessions d'actifs	314	576

Ventes HLM

Nous avons procédé à la vente de 10 logements aux locataires.

Les marges sur ventes aux locataires se sont élevées en 2024 à 333K€, en diminution par rapport à 2023 (- 157K€). Cette baisse s'explique par la diminution des volumes vendus.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2024	2023
Pertes sur remplacements de composants	-316	-561
VNC des immobilisations démolies	-42	243
Pertes sur remplacements ou démolitions	-358	-318

Les pertes sur remplacements des composants en baisse par rapport à 2023.

Amortissements exceptionnels

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

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2024	Reprise de l'exercice 2024	Mouvements nets
Contentieux personnel			0
Contentieux locatif+ construction	69		69
Redressement URSSAF			0
PCRC foyers			0
NPNRU / obsolète	1 979	1 508	471
Total	2 048	1 508	540
Prov dépréciation immeuble			0
Total	2 048	1 508	540

Pour 2024, le montant net des provisions exceptionnelles est 540K€.

Cela s'explique principalement par la dotation nette de St Jory Résistance (+ 69K€) et les dotations nettes aux provisions concernant les démolitions (+ 471K€).

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2024	2022
Opérations de gestion et autres	94	207
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	480	424
Remboursements suite sinistres	870	1 817
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	1 444	2 448
Dépenses sinistres	-789	-1 823
Charges sur ventes d'actifs	-99	-81
Frais de démolition	-1 975	-807
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	0	-82
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-48	-58
Charges exceptionnelles	-2 911	-2 850
Total Autres charges et produits exceptionnels	-1 467	-402

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2024 une charge nette de – 1 467K€ contre une charge de - 402K€ en 2022.

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

En €

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		126 147,73
Charges exceptionnelles sur logements vendus en 2024	98 952,86	
Redressement fiscal taxe s/ salaires 2021	2 612,00	
Régularisation TVA ope abandonnée	12 691,92	
Régularisation echeances emprunts antérieures à 2024	9 210,16	
Divers montants	2 680,79	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 314 511,29
Cessions (2)		
	0,00	
VNC sur cessions 2024	366 005,06	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
Démolitions		0,00
	0,00	
VNC sur Démolitions 2024	632 526,66	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
Sorties de composants et autres mis au rebut	0,00	0,00
	0,00	
VNC sur remplacements de composants 2024	315 979,57	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
678 - Autres (1) (2)		2 785 254,28
	0,00	
Dépenses couvertes par l'assurance	789 436,14	
Indemnités G180L-N241L-G132L et G130L	21 063,80	
Abandons de projet		
Autres charges exceptionnelles démolition	1 974 648,96	
Divers: montants non significatifs	105,38	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 047 515,56
	0,00	
Prov St Jory Résistance	98 498,24	
Complément provision démolitions	1 949 017,32	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
TOTAL	6 273 428,86	6 273 428,86

II - PRODUITS

En €

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		573 840,09
	0,00	
Dégrèvements impôts (dont 2022 et 2023)	156 380,00	
Dégrèvements impôts handicapés	48 331,00	
Dégrèvements impôts travaux d'économie d'énergie	275 357,00	
Pénalités frais de dossiers SLS	1 875,00	
Chèques non encaissés	7 011,06	
ANGDM participation travaux	3 430,00	
Dédommagement affaire Apave amiante	79 836,30	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	1 619,73	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		679 971,00
	0,00	
Prix de vente des immobilisations vendues aux locataires	552 960,00	
Prix de vente garage et terrains	127 011,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 692 431,04
	0,00	
Quote-part subventions d'investissement virées au résultat	1 101 606,38	
Subv. Résult - Remplacements composants	590 824,66	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
778 - Autres (1)		870 439,81
	0,00	
Indemnités d'assurance	870 439,81	
Produits exceptionnels divers	0,00	
Quote-part Subventions Travaux Démol ANRU	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 508 377,38
	0,00	
Reprises sur provisions pour risques et charges exceptionnelles	1 508 377,38	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
	0,00	
TOTAL	5 325 059,32	5 325 059,32

Note 17. Impôt sur les sociétés

Néant

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2024 à 127 équivalents temps plein contre 120 fin 2023.

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2024	2023
Cadres	21	20
Employés, agents de maîtrise	76	71
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	30	29
Total	127	120

4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

4.9.3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :			
Effectif plein temps :	1	121,0	118,92
Effectif à temps partiel : - en nombre	2	8,0	5,83
- en équivalent temps plein (c)	3	6,3	4,63
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	127,3	123,6
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) € :	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	127,3	123,55

4.9.3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIÉTÉ (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	107,75	10,65	118,40
- Fins de contrats au cours de l'année	7,00	9,00	16,00
+ Contrats signés au cours de l'année	15,75	9,15	24,90
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	116,50	10,80	127,30

4.9.3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	97,40	0,0	0,0
Personnels d'immeubles	29,90	0,0	0,0
Personnels de maintenance	0,00	0,0	0,0
TOTAL (h)	127,30	0,0	0,0

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2023 :

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

En €

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	38 574 547,73	8011	Avals, cautions, garanties donnés	0,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	0,00
8023	Emprunts locatifs et autres	50 789 210,00	80122	- Contrats de prêts complémentaires	0,00
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	0,00
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	0,00
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	31 818 059,81
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	0,00
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	0,00
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	0,00
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	31 818 059,81
			80188	Engagements divers	0,00
TOTAL		89 363 757,73	TOTAL		31 818 059,81

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 51M€.

Le reste à payer sur marchés signés reste important du fait de l'activité élevée de promotion et des compromis de vente signés en VEFA s'élevant à 42 M€ en 2023 contre 40 M€ en 2022.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

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

- Montant Garanti par des hypothèques : 2 476K€
- Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 11 349K€

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Société consolidante

Les comptes de 3F Occitanie font l'objet d'une consolidation par intégration globale par Immobilière 3F qui détient 99,13% du capital mais aussi par Action Logement.

Note 8. Autofinancement

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)				
	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	-2 917 623,02	-6 026 753,84	-4 837 692,28	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	313 888,66	441 161,89	581 195,19	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	43 871 528,57	48 396 367,45	53 872 867,60	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 988 510,51	7 046 585,70	7 866 308,23	
e) (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	38 196 906,72	41 790 943,64	46 587 754,56	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM	-8%	-14%	-10%	-11%

Note 9. Commissariat aux comptes

Les honoraires 2024 de notre commissaire aux comptes KPMG s'élèvent à 23K€ HT.

Compte de résultat - 3FOCC - Réel 2024

	(K€)	Réel	Budget	Prév.	Extrap.	Réel
		2023	2024	2024	2024	2024
Autofinancement						
Loyers quittancés		41 049	45 440	45 440	45 198	44 866
Autres produits locatifs		34	29	29	66	65
Pertes sur créances irrécouvrables		-414	-446	-446	-446	-332
Ecart sur charges récupérables		-50	-506	-506	-506	-560
Produits locatifs nets		40 620	44 516	44 516	44 312	44 039
Frais de personnel de proximité NR		-1 006	-1 153	-1 153	-1 116	-1 078
Charges externes de gestion locative NR		-4 511	-5 323	-5 323	-5 189	-4 956
Etat des lieux nets		-1 396	-1 766	-1 766	-1 667	-1 524
Entretien-réparations		-1 068	-1 210	-1 210	-1 203	-1 215
Autres charges externes de gestion locative		-2 047	-2 347	-2 347	-2 319	-2 217
Gros entretien locatif		-1 589	-2 013	-2 013	-1 914	-1 692
Surcout travaux amiante		0	0	0	0	0
Charges brutes locatives		-7 106	-8 489	-8 489	-8 219	-7 727
Marge brute locative		33 514	36 027	36 027	36 093	36 312
Impôts et taxes		-2 470	-2 674	-2 674	-2 654	-2 573
Annuités d'emprunts		-29 916	-30 117	-30 117	-30 262	-30 016
Intérêts des emprunts bruts		-17 667	-22 785	-22 785	-22 601	-22 507
Intérêts compensateurs		-4	0	0	0	0
Intérêts immobilisés		675	524	524	281	431
Amortissement des emprunts locatifs		-12 920	-7 856	-7 856	-7 942	-7 940
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM		0	0	0	0	0
Autres produits divers		288	395	395	365	475
Frais de personnel administratifs		-5 355	-6 053	-6 053	-5 781	-5 719
Coûts administratifs et de structure		-2 425	-2 813	-2 813	-2 829	-2 780
Charges externes administratives et de structure		-1 297	-1 493	-1 493	-1 509	-1 420
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM		-1 128	-1 320	-1 320	-1 320	-1 360
Autres charges diverses		-75	-50	-50	-63	-46
Autres charges et produits de gestion courante		-9	-11	-11	-11	-3
Cotisations CGLLS et ANCOLS		414	439	439	398	398
Produits financiers nets		409	273	273	502	581
Autres charges sur l'autofinancement		-39 139	-40 612	-40 612	-40 336	-39 683
Autofinancement courant		-5 624	-4 584	-4 584	-4 242	-3 371
Eléments exceptionnels de l'autofinancement		-402	-1 529	-1 529	-2 004	-1 467
IS		0	0	0	0	0
Autofinancement net		-6 027	-6 113	-6 113	-6 246	-4 838

Note9.Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES					
	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	40 440 598,39	42 360 089,03	43 871 528,57	41 349 781,75	46 006 559,37
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	15 829 173,65	13 317 903,68	13 316 812,88	8 288 347,54	2 467 619,93
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-5 099 077,00	-2 688 178,35	-924 045,47	-13 684 264,69	-17 823 914,22
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	99	113	113	120	127
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 764 119,19	4 300 934,35	4 332 576,15	4 678 521,22	4 900 655,14
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	1 558 808,00	1 643 399,70	1 615 453,23	1 835 020,65	1 971 804,84



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

3F Occitanie

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024
3F Occitanie
12, rue Jules Ferry - 81200 Mazamet

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

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



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

3F Occitanie

12, rue Jules Ferry - 81200 Mazamet

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F Occitanie 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92086 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

3F Occitanie

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2024



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

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

Labège, le 10 juin 2025

KPMG S.A.

Anne Briqueteur
Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2024			TOTALS PARTIELS	Exercice 2023
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET		
1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0,00	0,00
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				810 890 042,24	755 451 116,91
	2111 Terrains nus	404 215,30	0,00	404 215,30		404 215,30
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bails	193 473 037,02	52 756,26	193 420 280,76		175 323 682,80
	212 Agencement et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318 Constructions localives (sur sol propre)	781 516 815,31	140 110 289,43	611 406 525,88		673 976 241,09
	214 sauf 21415-2145-21418 Constructions localives sur sol d'autrui	7 513 349,52	2 185 058,74	5 318 290,78		5 513 086,80
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	167 133,94	185 436,89	1 637,05		11 516,61
	21418-21318 Autres ensembles immobiliers	128 484,14	2 080,64	126 413,50		127 452,40
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	421 899,38	219 279,41	202 619,97		94 821,81
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				59 674 151,38	78 353 160,54
	2312 Terrains	16 536 109,15	0,00	16 536 109,15		6 488 245,93
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	43 138 042,23	0,00	43 138 042,23		71 664 914,61
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	261-266-2675-2676 IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				318 345,33	250 567,39
	2671-2674 Participations - Apports, avances	19 125,00	0,00	19 125,00		19 125,00
ACTIF CIRCULANT	31 (sauf 318, 338, 353) STOCKS ET EN-COURS				9 025 473,18	9 025 473,18
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	8 656 146,39	0,00	8 656 146,39		7 694 732,18
	35 sauf 358 Immeubles achetés :				0,00	1 350 741,00
	358 Disponible à la vente	623 878,34	0,00	623 878,34		0,00
	37 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	2 553 567,29	0,00	2 553 567,29		644 381,04
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				17 351 801,00	17 746 823,34
	411 Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :				0,00	3 825 576,56
	412 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	4 613 034,87	241 047,72	4 271 987,15		0,00
	414 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	418 Clients douteux ou litigieux	4 089 514,11	4 089 514,11	0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	885 865,14	0,00	885 865,14		1 266 448,35
	441 Autres	1 250 996,43	0,00	1 250 996,43		944 888,61
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 942 952,88	0,00	10 942 952,88		11 609 899,82
	454 CRÉANCES DIVERSES (3)				1 687 076,36	1 055 279,09
COMPTES REGULES	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérateurs, faites en commun et G.I.E	254 930,00	0,00	254 930,00		221 006,00
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	854 920,01	12 173,65	842 746,36		834 273,09
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	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
	511 DISPONIBILITES				11 139 388,67	25 531 904,50
	515 (OPH) Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	516 Comptes au trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
	518 Comptes de placement court terme	7 884 351,46		7 884 351,46		22 723 806,88
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	3 255 037,21		3 255 037,21		2 808 097,52
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
	486 Charges constatées d'avance	10 834,52		10 834,52		827,15
	ACTIF CIRCULANT (II)	46 078 028,65	4 342 735,48	41 735 293,17	41 735 293,17	53 904 886,72
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 059 713 488,97	147 107 636,05	912 605 852,92	912 605 852,92	887 959 335,12
	(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	
CAPITAUX PROPRES	CAPITAUX DOTAIONS ET RESERVES		160 255 175,50	131 015 317,84
	Capital :		135 372 378,48	131 172 402,12
	101-104-105 Capital (actions simples)	135 372 378,48		131 172 402,12
	10133-1014 Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104 Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105 Ecarts 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	405 234,59		405 234,59
	1063 (sociétés) Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	1067 (OPH) Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10683 (SEM) Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	10685 Réserves sur cessions immobilières	4 510 634,83		4 510 634,83
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	10688 Réserves diverses	1 127,40		1 127,40
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11 Rapport à nouveau (a)	(28 278 733,52)	(28 278 733,52)	(14 302 228,36)
	11 (SEM) dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	(17 070 371,94)		(4 302 228,36)
PROVISIONS	12 Résultat de l'exercice (a)	(17 823 914,22)	(17 823 914,22)	(10 884 264,88)
	12 (SEM) dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	121 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	15 637 602,42		(12 758 143,58)
		Montant brut	Incidence résultat	
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	47 781 312,97	13 422 594,53	34 378 718,45
	14 PROVISIONS REGLEMENTAIRES		0,00	0,00
	145 Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	145 (sociétés) Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671 Titres participatifs	0,00		0,00
	CAPITAUX PROPRES	159 578 440,31	138 573 440,21	140 818 309,14
DETTES FINANCIERES	PROVISIONS		7 399 188,92	6 202 121,86
	151 Provisions pour risques	238 084,72		118 547,72
	1572 Provisions pour gros événements	1 817 087,87		1 380 733,83
	153-158 Autres provisions pour charges	5 542 993,33		4 823 220,76
	PROVISIONS	7 399 188,92	7 399 188,92	6 202 121,86
	DETTES FINANCIERES (1)		749 241 411,13	733 424 794,80
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	31 894 581,21		31 201 829,64
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		711 571 020,18	621 240 054,98
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	664 877 352,17		0,00
	1642 C.G.L.L.L.S	0,00		0,00
	1647 Prêts de la Caisse des prêts FLM	0,00		0,00
	1648 Autres établissements de crédit	46 693 668,01		62 449 406,09
	165 Dépôts et cautionnements reçus :		3 347 624,82	3 130 722,38
	1651 Dépôts de garantie des locataires	3 344 821,78		870,03
	1654 Redevances (location-cession)	2 774,78		0,00
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	16581 Emprunts et dettes financières diverses :		13 348 120,21	10 395 910,21
	16581-1673-1674-1677-1678 Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
DETTES D'EXPLOITATION	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676 Avances d'organismes FLM	0,00		0,00
	168 Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519 Concours bancaires courants	0,00		0,00
	1688 (sauf 16633) -1715-1748 -1788- Intérêts courus	13 348 120,21		10 395 910,21
	5181 Intérêts courus	0,00		3,47
	229 Droits des locataires-cessionnaires des locaux affectés ou des affectataires	0,00		0,00
	2293 Droits des locataires adjudicataires	0,00		0,00
	2291-2292 Autres droits	0,00		0,00
	419 Cessions de créances	1 675 976,20	1 633 254,17	1 518 515,18
	4195 Locataires - Excédents d'acomptes	318 268,70		285 246,01
	Autres 419		8 982 341,84	8 479 534,80
	401-4031-4031-4088 partie Fournisseurs	2 918 130,64		3 123 637,39
	402-4032-4082-4088 partie Fournisseurs de stocks immobiliers	215 319,75		3 238 179,75
	42-43-44-4575 Dettes fiscales, sociales et autres	3 860 791,82		3 918 678,33
	DETTES DIVERSES		8 347 331,03	8 479 534,80
	404-405-4084-4088 partie Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-273 Fournisseurs d'immobilisations	6 358 608,80		3 876 071,19
REGUL	269-273 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
	451-453 Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.U.E	0,00		0,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	11 594,78		21 457,30
	4615 Opérations d'aménagement	0,00		17 769,86
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478 Autres	17 207,64		0,00
	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
	4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL ACTIFS	774 836 340,81	774 836 340,81	747 241 411,13
	477 DIFFERENCE DE CONVERSION PASSIF	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (1)+(4)+(5)+(6)	912 805 832,12	912 805 832,12	817 929 535,10
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dard et plus d'un an.			
	(1) Dard à moins d'un an.			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			63 730 348,92	0,00	66 047 888,56	0,00
2	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			17 271 889,56	0,00	16 028 376,20	0,00
3	60-61-62 (net de 609-610 et 620)						
4	600 (net de 600)						
5	6001		30 000,81	30 000,81		103 600,27	
6	6002	0,00	0,00	0,00		102,56	
7	6007		0,00	0,00		0,00	
8	6003						
9	60031		(30 000,81)	(30 000,81)		(103 600,27)	
10	60032	0,00	0,00	0,00		0,00	
11	6007		0,00	0,00		0,00	
12	6004		0,00	0,00		0,00	
13	6005 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
14	6005 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 605-608		0,00	0,00		0,00	
16	6006	0,00	1 266 752,92	1 266 752,92		2 012 209,59	
17	61-62 (net de 610-620)		296 604,43	2 632 924,09		2 039 350,35	
18	611	3 448 899,81	528 455,68	3 977 355,49		3 568 145,94	
19	612		268 766,99	268 766,99		242 330,45	
20	614		41 007,59	41 007,59		20 602,14	
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	39 637,41	1 217 451,58	1 257 100,27		1 049 091,13	
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	311 666,13	3 218 525,06	3 528 001,19		3 220 255,16	
23	6158	0,00	13 863,67	13 863,67		(18 076,69)	
24	6158		1 715,60	1 715,60		3 210,60	
25	612	0,00	0,00	0,00		0,00	
26	610		637 123,15	637 123,15		583 270,50	
27	621	0,00	0,00	0,00		8 676,78	
28	622		1 401 674,72	1 401 674,72		1 238 197,09	
29	623		66 690,85	66 690,85		33 722,91	
30	626		350 121,51	350 121,51		318 110,72	
31	6283		29 943,00	29 943,00		29 617,00	
32	6285		1 361 020,83	1 361 020,83		1 128 168,46	
33	Autres comptes 61 et 62	0,00	501 237,21	501 237,21		560 890,94	
34	63		6 123 163,17	6 123 163,17	0,00	4 689 956,81	0,00
35	631-633		716 006,48	716 006,48		608 001,04	
36	63512	38 687,16	2 641 786,38	2 680 645,02		2 463 773,32	
37	Autres 635-637	1 777 707,39	46 650,87	1 824 358,26		1 559 290,26	
38	64						
39	641-6461		4 900 685,14	4 900 685,14	0,00	4 682 460,78	0,00
40	645-647-6485	282 605,84	6 183 260,98	6 465 866,82		4 688 287,60	
41	651	182 107,30	1 971 804,83	2 153 912,13		1 995 182,16	
42	6811-6812-6810-6817			23 611 782,11	0,00	21 891 943,33	0,00
43	68111 sauf 681110, 681122 à 681124 et 68112315, 6811236, 68112416 et 6811245						
44	Autres 6811		20 437 011,68	20 437 011,68		19 060 900,35	
45	6812		33 368,81	33 368,81		32 313,54	
46	6816		0,00	0,00		0,00	
47	68173		0,00	0,00		0,00	
48	68174		1 248 374,40	1 248 374,40		1 238 276,14	
49	6816						
50	68167		1 817 687,67	1 817 687,67		1 389 733,33	
51	Autres 6816		305 001,37	305 001,37		250 716,97	
52	65 (sauf 656)				0,00	449 710,61	0,00
53	656		332 182,24	332 182,24		413 872,64	
54	651-658	0,00	34 480,28	34 480,28		38 037,37	
55	656		0,00	0,00		0,00	
56	CHARGES FINANCIERES			42 687 435,28	0,00	17 626 365,67	0,00
57	66		0,00	0,00		0,00	
58	660						
59	661		0,00	0,00		7 612,13	
60	661121		22 505 653,67	22 505 653,67		17 683 177,62	
61	661122		(3,47)	(3,47)		(3 504,60)	
62	661123		884,05	884,05		0,00	
63	661124		0,00	0,00		0,00	
64	66114		0,00	0,00		0,00	
65	66116		0,00	0,00		0,00	
66	66116		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661		0,14	0,14		32 124,12	
68	667		0,00	0,00		0,00	
69	665-665-668-668		61 228,68	61 228,68		5,46	
70	CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 413 438,81	0,00	6 787 271,03	0,00
71	67						
72	671		126 147,73	126 147,73		122 873,33	
73	675		4 099 705,57	4 099 705,57	0,00	4 065 042,85	0,00
74	678		1 314 611,29	1 314 611,29		1 336 468,96	
75	687		2 785 264,28	2 785 264,28	0,00	2 727 455,00	0,00
76	6871-6878		0,00	0,00		0,00	
77	6872		0,00	0,00		0,00	
78	6876		2 047 515,58	2 047 515,58		2 568 408,31	
79	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (BOULET)		0,00	0,00		0,00	
80	IMPOTS ET TAXES GÉNÉRAUX ET ASSURÉS		0,00	0,00		0,00	
81	TOTAL DES CHARGES	0 447 000,00	74 742 557,02	75 189 557,02	0,00	74 350 844,32	0,00
82					0,00		0,00
83					0,00		0,00
84					0,00		0,00
85					0,00		0,00
86					0,00		0,00
87					0,00		0,00
88	TOTAL GÉNÉRAL			14 671 119,67	0,00	14 660 044,32	0,00
89	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
90	(2) Dont entrées concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		56 740 120,04	0,00	54 800 585,80	0,00
2						
3	Produits des activités		53 872 857,80	0,00	48 386 537,45	0,00
4	7011 Ventes de terrains lots	0,00			0,00	
5	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	765 616,11			0,00	
6	7014 Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	7017-7018 Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
8	703 Récupération des charges locatives	7 898 938,23			7 048 585,70	
9	702 / 704 Loyers :					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM) Loyers des logements non conventionnés	5 875 635,22			5 600 652,85	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM) Loyers des logements conventionnés	35 543 930,15			31 920 371,83	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM) Suppléments de loyers	(12 919,67)			107 788,55	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM) Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 068 254,24			534 873,88	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM) Logements en location - accession et accession intervenus	48 788,82			8 658,06	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) Autres	3 145 118,24			3 395 718,20	
16	709 Prestations de services :					
17	705 Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	7051-7052 Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	70531 (OHLM) Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	70532-70538 (OHLM) / 7058 (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	0,00			0,00	
23	7058 (OHLM) / 7063 (SEM) Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
24	70571 Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	70572 Gestion des prêts	0,00			0,00	
26	7056 Autres prestations de services	0,00			0,00	
27	709 Produits des activités annexes :					
28	709 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
29	709 Autres	354 755,28			300 638,95	
30	71 Production stockée (ou déstockage)		524 541,09	0,00	2 042 209,58	0,00
31	7133 Immeubles en cours	1 281 404,62			2 042 209,58	
32	7135 Immeubles achetés	(736 862,68)			0,00	
33	72 Production transmissible		1 316 642,78	0,00	1 805 664,32	0,00
34	7222 Immeubles de rapport (financements externes)	430 570,07			875 383,87	
35	721-Autres 722 Autres productions immobilières	688 072,68			930 278,45	
36	74 Subventions d'exploitation		111 028,48	0,00	13 944,85	0,00
37	742 Primes à la construction	0,00			0,00	
38	743 Subventions d'exploitation diverses	111 028,48			13 944,85	
39	744 Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
40	781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 180 695,10	0,00	1 981 481,04	0,00
41	78157 Provisions pour gros entretien	1 360 733,33			1 121 983,33	
42	78174 Dépréciations de créances	798 431,80			844 741,26	
43	781 Autres reprises	7 728,97			14 748,45	
44	791 Transferts de charges d'exploitation	266 822,38	266 822,38		199 017,08	
45	7588 Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	442 480,00	442 480,00		460 378,00	
46	751-754-7581-7582-7588 Autres produits	58 741,71	58 741,71		21 845,47	
47	755 Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
48						
49	PRODUITS FINANCIERS		643 424,05	0,00	444 191,80	0,00
50						
51	761 De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611 Revenus des actions	0,00			0,00	
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)		0,00	0,00	0,00	0,00
56	76281-76282 Prêts accession	0,00			0,00	
57	762 Autres	0,00			0,00	
58	763-764 D'autres créances et valeurs mobilières de placement	637 220,26	637 220,26		438 427,72	
59	765-766-768 Autres (2)	5 203,78	5 203,78		4 734,17	
60	768 Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
61	766 Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
62	767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
63						
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		5 526 058,33	0,00	1 633 811,84	0,00
65						
66	771 Sur opérations de gestion	673 840,09	575 640,29		830 337,64	
67	771 Sur opérations en capital		3 242 841,83	0,00	4 547 016,83	0,00
68	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	679 671,00			1 269 834,00	
69	777 Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	1 692 431,04			1 490 002,84	
70	778 Autres	870 439,81			1 817 380,19	
71	787 Reprises sur dépréciations et provisions	1 508 377,38	1 508 377,38		608 257,37	
72	797 Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73						
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	64 747 604,35	64 747 604,35	0,00	60 915 376,59	0,00
78						
79	SOLDE DEBITEUR = PERTE		17 823 914,22	0,00	13 684 264,69	0,00
80	dont relevant du SIEG		16 627 602,42	0,00	12 754 142,58	
81	dont ne relevant pas du SIEG		1 296 011,80		929 119,11	
82	TOTAL GENERAL		62 571 319,57	0,00	57 231 111,90	0,00
83						
84	(1) Dont produits sur exercices antérieurs (2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Annexe aux comptes 2024 3F OCCITANIE

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. 3F Occitanie 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. 3F Occitanie 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 développement de 3F Occitanie s'est poursuivi à un rythme soutenu en 2024 traduit par la livraison de 515 logements (soit 5,5 % du patrimoine au 31/12/2023) et la mise en chantier de 432 nouveaux logements. La vente de 10 logements est inférieure à l'objectif (29). Il est à noter que 4 levées d'option (sur 7 logements) de la première opération PSLA de la société livrée en novembre 2023 à Seilh (Haute-Garonne) sont intervenues en 2024, d'autre part, l'ordre de service de l'opération de Grabels (Hérault : 18 logements) a été signé en 2024 et 8 réservations enregistrées. En ce qui concerne l'opération de Sète, lancée en 2023 et entièrement réservée, la défaillance de l'entreprise de gros œuvre a provoqué un arrêt du chantier et l'annulation de 3 réservations (s'ajoutant à une annulation en 2023). Le chantier reprend début 2025.

En matière de démolition, 14 nouveaux OS ont été lancés en 2024 et 138 logements ont été effectivement démolis. Les travaux de démolition seront achevés en 2025 pour les 129 logements restant à démolir au titre du PIV et les 27 autres logements en cours de démolition (OS 2023 et 2024).

Dans ce contexte, le patrimoine est en augmentation de 3,8 % au 31/12/2024, pour une augmentation du nombre de logements moyen sur l'année de 5,3%.

Les deux faits marquants suivants ont continué de mobiliser les équipes durant l'année 2024 et le sinistre de Castelnau a un impact significatif sur les comptes 2024 :

- Sinistre sur une opération locative de 116 logements à Castelnau le Lez (34) : pour mémoire, la chute d'un bandeau-béton en façade en juin 2022 (sans dommages corporels) a nécessité en 2022 la réalisation d'importants travaux de mise en sécurité puis les travaux définitifs de confortement des bandeaux ont débuté en juillet 2023 et ont été terminés en octobre 2023.

En 2024, les échanges avec les experts et la compagnie ALLIANZ ont permis de parvenir à un accord sur les sommes à prendre en charge au titre des dommages matériels s'élevant au total à 1 742K€. Ce montant a été intégralement perçu en janvier 2025 et fait l'objet d'un produit à recevoir dans les comptes 2024 de 403K€ compte tenu des produits à recevoir déjà comptabilisés en 2023.

Néanmoins, la perte sur loyers (+/- 800K€ au total) et les couts d'honoraires liés au sinistre (108K€ en 2022/2023) n'ont que peu de probabilité d'être pris en charge par l'assureur. En cas de refus d'indemnisation complète par l'assureur, une procédure judiciaire à l'encontre des entreprises à l'origine des malfaçons sera initiée en 2025.

- Contentieux VEFA Saint-Jory Résistance : Suite à l'arrêt du chantier de cette opération, l'assignation du promoteur a été réalisée en mars 2022 en vue de la résiliation du contrat de VEFA

permettant la pleine propriété pour 3F Occitanie du terrain et des ouvrages déjà réalisés. Le jugement rendu en première instance en aout 2024 a reconnu la pleine propriété du terrain, prononcé la résiliation du contrat de VEFA et condamné la SCCV Place de la Résistance à payer à 3F Occitanie 1 679K€ au titre de pénalités de retard et restitution de trop versé. Néanmoins, la SCCV a fait appel de cette décision. De ce fait les provisions déjà constituées à hauteur de 2,2M€ (compte tenu des dépenses engagées et de la valeur vénale du terrain expertisée en 2023 à 574K€) sont conservées et majorées de 98K€ au titre des dépenses 2024 (honoraires avocats).

Enfin, la société a connu en 2024 un nouveau renforcement de ses fonds propres grâce à l'augmentation de capital de 4,2M€ souscrite par le groupe 3F et Jean-Pierre MOTTE a succédé à Bruno COLLIN en qualité de Directeur Général de 3F Occitanie à compter du 18 juin 2024.

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 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré
- 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 Evolutions comptables de l'exercice 2024

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.

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

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

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

- 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 durée d'amortissement des composants identifiés est réduite de 20% par rapport à la durée standard d'amortissement pour les acquisitions amélioration d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans. Les durées applicables sont ainsi de 40 ans pour le composant structure, 20 ans pour les composants initialement amortis sur 25 ans et 12 ans pour les composants initialement amortis sur 15 ans.

Pour les acquisitions améliorations et les acquisitions sans travaux, la ventilation entre la part terrain et le bâti existant décomposé est effectuée à la signature de l'acte authentique et sont comptabilisés respectivement en « Terrain bâti » et « Immeubles de rapport »

La partie amélioration pendant la phase de travaux est comptabilisée en « bâtiment en cours » puis est décomposée par rapport aux coûts réels des travaux à la livraison en « immeubles de rapport ».

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 30K€ HT par type de travaux.

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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 quittance de décembre.

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

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

Logements parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux 2023	Taux 2024
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	2%	1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	15%	11%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	30%	25%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent, pour la quote part chargée des travaux, les subventions sont reprises au résultat puis sorties du passif."

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

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

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

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

Le traitement des opérations de démolition dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète est conforme aux dispositions prévues dans le titre III de l'instruction comptable et de dispositions spécifiques précisés 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'apprécient par âge sur une moyenne de 4 ans.

L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2024 précédant la clôture, soit un taux de 3,43% en 2024.

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.

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.

Pour les subventions NPNRU qui ont été notifiées, une quote-part de ces produits a été reprise 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 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 lors de l'émission de l'emprunt.
- Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt
- Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

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

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

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

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG. En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à (16 527 902,42 €), et le résultat de l'activité Hors SIEG s'élève à (1 296 011,80 €).

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 24,6M€ au 31 décembre 2024.
Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2024-2023
Immobilisations incorporelles	0
Immobilisations corporelles	36 750
Immobilisations financières	68
Stocks et créances	2 211
Disponibilités et portefeuille	-14 393
Comptes de régularisation	10
Total	24 646

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Exercice 2024

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	886 072,68	430 570,07	0,00	1 316 642,75

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 1K€ par opération est appliqué tant pour la promotion que pour l'amélioration

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

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

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

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			0,00
	Nus	0,00	
	Bâti	0,00	
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours			339 278,26
	Frais de notaire	0,00	
	Impôts et taxes	172 868,66	
	Divers (montants non significatifs)	166 409,60	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Frais de notaire	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
TOTAL			339 278,26

1.3 Immobilisations Financières

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

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
nom 1	siren 2				Brute 6	Nette 7					
Filiales et participations (2) (6)		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales (7)											
Participations (8)											
SAC OLEA	913534616	37 500,00	0,00	51,00%	19 125,00	19 125,00	0,00	0,00	31 456,69	0,00	0,00
Autres filiales ou participations (9)											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					19 125,00	19 125,00	0,00	0,00		0,00	0,00

1.5 Dépréciation des immobilisations

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.23	Dotations 2024	Reprises 2024	Dépréciations 31.12.24
Terrains				0
Immobilisation corp.VNC Immeubles démolis	53			53
Immobilisation corp. En cours Risques d'abandons				0
Immobilisations Financières				
Total	53	0	0	53

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	404 215,30					404 215,30
Terrains aménagés, loués, bâtis	175 376 439,06	0,00	18 103 545,81		6 947,85	193 473 037,02
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	175 780 654,36	0,00	18 103 545,81	0,00	6 947,85	193 877 252,32
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			55 757 161,84	0,00	1 207 070,87	
Additions et remplacements de composants (1)			3 047 697,36		438 984,43	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	694 486 505,55		58 804 859,20		1 646 055,30	751 645 309,45
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	7 513 349,52					7 513 349,52
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	187 133,94					187 133,94
TOTAL III [A+B+C]	702 186 989,01	0,00	58 804 859,20	0,00	1 646 055,30	759 345 792,91
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	7 895,76	0,00	0,00	0,00	0,00	7 895,76
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	0,00					0,00
Matériel de transport	0,00	2 979,90				2 979,90
Matériel de bureau et matériel informatique	14 412,31	1 180,08				15 592,39
Mobilier	150 921,63	0,00				150 921,63
Diverses	117 406,27	127 102,43				244 508,70
TOTAL V	282 740,21	131 262,41	0,00	0,00	0,00	414 002,62
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	6 488 245,93	28 241 493,02		18 193 629,80	0,00	16 536 109,15
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	66 801 272,45	27 576 822,74		55 667 077,84	144 165,67	38 566 851,68
- Additions et remplacements de composants (1)	5 063 642,16	4 527 234,71		3 047 697,36	1 971 988,96	4 571 190,55
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VII	78 353 160,54	60 345 550,47	0,00	76 908 405,00	2 116 154,63	59 674 151,38
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	956 611 439,88	60 476 812,88	76 908 405,01	76 908 405,00	3 769 157,78	1 013 319 094,99
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	19 125,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 125,00
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06	0,00	0,00	0,00	0,00	836,06
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux SCCC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (déposits et cautionnements versés, créances diverses ...)	230 406,33	67 977,94	0,00	0,00	0,00	298 384,27
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	250 367,39	67 977,94	0,00	0,00	0,00	318 345,33
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	956 861 807,27	60 544 790,82	76 908 405,01	76 908 405,00	3 769 157,78	1 013 637 440,32

1.6.2 Variations des amortissements

Exercice 2024

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	120 382 812,06	20 212 215,54		482 657,53	140 112 370,07
Constructions locatives sur sol d'autrui	2 000 262,62	194 796,12			2 195 058,74
Bâtiments et installations administratifs	175 615,33	9 821,56			185 436,89
TOTAL III	122 558 690,01	20 416 833,22	0,00	482 657,53	142 492 865,70
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	7 895,76	0,00	0,00	0,00	7 895,76
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00				0,00
Matériel de transport	0,00				0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	14 412,31	463,76			14 876,07
Mobilier	129 297,87	9 598,25			138 896,12
Diverses	44 108,22	13 503,24			57 611,46
TOTAL V	187 818,40	23 565,25	0,00	0,00	211 383,65
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	122 754 404,17	20 440 398,47	0,00	482 657,53	142 712 145,11

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

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00		0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	380 912,87	101 744,66	0,00	482 657,53
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	380 912,87	101 744,66	0,00	482 657,53
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	380 912,87	101 744,66	0,00	482 657,53

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 9,6M€ au 31 décembre 2024 soit une hausse de 0,5M€ par rapport à 2023.

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

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	30 013,20				30 013,20
332 - Opérations groupées, constructions neuves	16 258,28			39 981,40	56 239,68
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL	46 271,48	0,00	0,00	39 981,40	86 252,88

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

Créances locataires

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2024	Net 2023
Soldes locataires exigibles	894	241	653	3 926
Soldes locataires douteux	4 090	4 090	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	886	0	886	1 266
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	5 870	4 331	1 539	5 192

La provision 2024 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle augmente de 450K€ par rapport à 2023 en raison d'un taux de recouvrement moyen annuel de 98,24%.

Note 4. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Subventions à recevoir	10 943	5 659	5 284

Les subventions à percevoir s'élèvent à 10,9M€ contre 11,6M€ en 2023 soit une diminution de - 0,7M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2024 représentent 1,6M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2024	2023
Clients autres activités	0	0
Personnel	531	401
TVA et Etat	720	544
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	255	221
Débiteurs divers	3 396	1 217
Créances sur cession d'immobilisations	0	162
Total	4 902	2 545

Cette évolution des autres créances diverses s'explique principalement par les actes d'achat non signés en décembre 2024 pour 1,4M€, et les indemnités à recevoir sur le sinistre de Castelnau pour 662K€.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2024	2023
Livrets A	7 884	12 724
Comptes à terme	0	10 000
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	3 255	2 808
Total	11 139	25 532

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

Note 7. Etat des créances

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06
2781	Prêts principaux accession	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C	0,00	0,00	0,00
274	Autres prêts	0,00	0,00	0,00
275/276	Autres immobilisations financières	298 384,27	0,00	298 384,27
	TOTAL I	299 220,33	0,00	299 220,33
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	2 553 567,29	2 553 567,29	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	4 448 654,40	4 448 654,40	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	4 089 514,11	4 089 514,11	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	885 865,14	885 865,14	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	43 357,70	43 357,70	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	487 804,12	487 804,12	0,00
44	Etat et collectivités publiques	11 662 787,49	5 658 730,51	6 004 056,98
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00
44 sauf 443	Autres (1)	11 662 787,49	5 658 730,51	6 004 056,98
45	Groupes, associés et opération de coopération	254 930,00	254 930,00	0,00
451	Groupe	254 930,00	254 930,00	0,00
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00
455	Associés - comptes courants	0,00	0,00	0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00	0,00	0,00
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00	0,00	0,00
46	Débiteurs divers	854 920,01	854 920,01	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	846 446,74	846 446,74	0,00
	TOTAL II	25 281 400,26	19 277 343,28	6 004 056,98
486	Charges constatées d'avance	10 834,52	10 834,52	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL III	10 834,52	10 834,52	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	25 591 455,11	19 288 177,80	6 303 277,31

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	5 658 730,51
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	245 846,00

Note 8. Dépréciations et Provisions

4.5.1 - TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	118 547,72	117 537,00	0,00	236 084,72
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	1 091 381,00	171 151,00	0,00	(3) 1 262 532,00
Pour gros entretien	1 360 733,33	1 617 987,87	1 360 733,33	1 617 987,87
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 731 839,75	2 063 828,93	1 516 107,35	(3) 4 279 561,33
TOTAL II	6 302 501,80	3 970 504,80	(2) 2 876 840,68	7 396 165,92
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	52 756,26	0,00	0,00	52 756,26
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	52 756,26	0,00	0,00	52 756,26
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication, garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	3 880 619,23	1 248 374,40	798 431,80	4 330 561,83
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	12 173,65	0,00	0,00	12 173,65
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	3 892 792,88	1 248 374,40	798 431,80	4 342 735,48
TOTAL VI (III+IV+V)	3 945 549,14	1 248 374,40	798 431,80	4 395 491,74
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	10 248 050,94	(1) 5 218 879,20	(1) 3 675 272,48	11 791 657,66

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	3 171 363,64	2 166 895,10
	- Financières	0,00	0,00
	- Exceptionnelles	2 047 515,56	1 508 377,38
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		0,00
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 293 682,00

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

Note 9. Comptes de régularisation actif

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

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 24,6M€ se répartit en :

En K€	2024-2023
Capital et primes	4 200
Réserves et résultat	-17 824
Sous total situation nette	-13 624
Subventions	1 279
Total Capitaux propres	-12 345
Provisions pour risques et charges	1 094
Emprunts et ICNE	32 627
Banques créditrices	0
Autres dettes	3 271
Total dettes	35 898
Comptes de régularisations	0
Total Passif	24 646

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2024, le capital social d'un montant de 135 372 378,48 euros entièrement libéré correspondait à 8 882 702 actions de 15,24 euros de valeur nominale.

Note 2. Subventions

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

En K€	2024	2023
Subventions Etat et collectivités	29 732	27 747
Subventions 1%	4 642	5 348
Subventions autres	4	4
Total	34 379	33 100

en K€	Montant 31.12.23	Mouvements 2024	Montant 31.12.24
Subventions brutes	45 314	2 467	47 781
Reprises de subventions	12 214	1 188	13 403
Subventions nettes	33 100	1 279	34 379

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

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

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.23	140 918		
Augmentations de capital	4 200		4 200
Affectation à la réserve légale	-	-	
Affectation à la réserve de prévoyance	-	-	
Distribution de dividendes sur résultat 2023		-	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	-	-	
Affectation du résultat 2023 hors dividendes		-	
Résultat 2024	- 17 824	- 17 824	
Variation des subventions nettes	1 279	1 279	
Capitaux propres au 31.12.24	128 573	- 16 545	4 200

4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1										Exercice 2020	
(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)											
		TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021					
ORIGINES :											
11 Report à nouveau avant affectation du résultat		-14 592 474,63		-4 302 228,36		-10 290 246,27					
12 Résultat de l'exercice N-1		-13 684 264,69		-12 768 143,58		-916 121,11					
Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00					
<i>(N° de(s) compte(s) prélevé(s))</i>		0,00		0,00		0,00					
<i>(N° de(s) compte(s) prélevé(s))</i>		0,00		0,00		0,00					
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						0%		0%			
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres						0%		0%			
AFFECTATIONS :											
Affectation aux réserves											
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00		0,00		0%		0,00			
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00		0,00		0%		0,00			
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00				0,00			
10685 Réserves sur cessions immobilières		0,00		0,00				0,00			
10688 Réserves diverses		0,00		0,00				0,00			
457 Dividendes (spécifique sociétés)		0,00		0,00		0%		0,00			
11 Report à nouveau après affectation du résultat		-28 276 739,32		-17 070 371,94				-11 206 367,38			
TOTAL		-28 276 739,32		-17 070 371,94		-17 070 371,94		-11 206 367,38			
		-28 276 739,32		-17 070 371,94		-17 070 371,94		-11 206 367,38			
(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.											

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

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2024 :

en K€	Montant 31.12.23	Dotations de l'exercice 2024	Reprises de l'exercice 2024	Montant 31.12.24
Gros Entretien	1 361	1 618	1 361	1 618
Provision pour gros entretien	1 361	1 618	1 361	1 618
Provision retraite	1 091	171		1 263
Medaille du travail	28	4		31
Indemnité précarité	8	13	8	13
Contentieux personnel	119	118		236
Perte sur St Jory Résistance	2 212	98		2 310
Démolition NPNRU et programmes Obsoletes	1 485	1 949	1 508	1 925
Divers				0
Provision pour risques et autres charges	4 942	2 353	1 516	5 778
Total	6 303	3 971	2 877	7 396

Provision pour gros entretien

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

	2024	2023
Provision au titre de 2024		556
Provision au titre de 2025	241	401
Provision au titre de 2026	920	403
Provision au titre de 2027	457	
Provision pour gros entretien	1 618	1 361

Le montant de la provision pour gros entretien est de 1 618K€ contre 1 361K€ au 31 décembre 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) : 3,24 % (contre 3,17% en 2023).

Taux de charges sociales :

- 60% pour les administratifs

- 58% pour les gardiens

Age de départ à la retraite : 64 ans

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

Table de mortalité : Insee 2020-2024

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2023 à un montant de 1 263K€, contre 1 091K€ en 2023 soit une dotation pour l'année de 171K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées en 2024 pour constater divers risques et charges liés à des risques locatifs des contentieux juridiques et des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise.

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 1 949K€ et des reprises pour 1 508K€.

L'encours à fin 2024 des provisions pour démolitions s'élève à 1 925K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en M€	2024	2023
Participation à l'effort de	33,0	31,2
CDC	665,0	621,2
CFF	5,5	6,0
Autres banques	41,1	56,5
Emprunts et dettes divers	0,0	0,0
Total	744,6	714,9

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2024	%
Fixe	57,7	8%
Révisable - indices Livret A ou LEP	683,8	92%
Révisable - indice inflation	0,0	0%
Révisable - autres indices	3,1	0%
Sous-total révisable	686,9	92%
Total	744,6	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 744,6M€, soit une hausse de +29,7M€. Les mobilisations sur l'exercice 2024 s'élèvent à 52,2M€ dont 52M€ pour les constructions neuves.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

Intérêts courus non échus

en M€	2024	2023
Intérêts courus non échus hors IC	13,3	10,4
Intérêts compensateurs	-	0,0
Total Intérêts courus non échus	13,3	10,4

La hausse de près de 3M€ des intérêts courus s'explique par l'augmentation du livret A au 01/02/2023.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes		
en M€	2024	2023
Locataires et acquéreurs	2,0	1,9
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	9,5	7,1
Personnel	1,1	1,1
Sécurité sociale et org. sociaux	1,4	1,1
Etat et collectivités publiques	1,3	1,0
Sous-total dettes fiscales et sociales	3,9	3,2
Créditeurs divers	0,0	0,0
Total Autres dettes	15,4	12,3

Les dettes des fournisseurs de biens et services et d'entrepreneurs augmentent 2,4M€.

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

En €

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	32 994 581,21	873 569,49	3 698 961,36	28 422 050,36	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	711 571 020,18	8 927 721,82	36 802 485,34	665 840 813,02	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	3 344 921,76	Non ventilable (3)		3 344 921,76	
1654	Redevances location - accession	2 774,76	0,00	0,00	2 774,76	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00	0,00	0,00	0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	13 348 120,21	13 348 120,21	0,00	0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL I Dettes financières		761 261 418,12	23 149 411,52	40 501 446,70	697 610 559,90	0,00
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00	0,00	0,00	0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00	0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	9 490 059,02	9 490 059,02	0,00	0,00	
419	Clients créditeurs	1 930 864,43	1 930 864,43	0,00	0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 139 789,32	1 139 789,32	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 375 477,10	1 375 477,10	0,00		
44	Etat et autres collectivités publiques	1 345 525,10	1 345 525,10	0,00		
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00		
44 sauf 443	Autres	1 345 525,10	1 345 525,10	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00		
451	Groupes	0,00	0,00	0,00		
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		
455/4563/457	Associés	0,00	0,00	0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00	0,00	0,00		
46	Créditeurs divers	28 712,43	28 712,43	0,00		
461	Opérations pour le compte de tiers	11 504,79	11 504,79	0,00		
46 sauf 461	Autres dettes	17 207,64	17 207,64	0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00	0,00	0,00		
TOTAL II		15 310 427,40	15 310 427,40	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00		
4871	Sur exploitation	0,00	0,00	0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	0,00	0,00	0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00		
TOTAL III		0,00	0,00	0,00		
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		776 571 845,52	38 459 838,92	40 501 446,70	697 610 559,90	0,00

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	52 213 986,05
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	22 539 741,95
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

en M€	2024	2023
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	0,0	0,0
Produits des ventes des lots en cours	0,0	0,0
Total	0,0	0,0

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

Achats stockés et variations de stocks		
en K€	2024	2023
Ventes	786	0
Total ventes	786	0
Variation de stocks	525	2 012
Travaux stockés	-1 237	-1 908
Total stockés et variations de stocks	-712	104
Transferts en immo	0	0
Résultat accession	73	104
<i>Frais de MO stockés</i>		
<i>Coûts chargeables accession</i>		
<i>divers accession</i>		
Marge sur vente accession	73	104

Note 2. Loyers

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

En K€	2024	2023
Logements	44 056	40 271
RLS	- 2 914	- 2 573
Logements en PSLA	49	10
Garages, parkings et autres	2 539	2 284
Commerces	84	396
Foyers	1 066	555
Supplément de loyer	- 13	108
Total	44 866	41 049

Les loyers quittancés en 2023 s'établissent à 44,9 M€, en progression de 3,8 M€, soit + 9 % par rapport à 2023.

Les loyers logements (44 M€ en 2024) ont progressé par rapport à 2023 de 3,1 M€ soit +9,3 %. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2024 de 3.5 %, par les livraisons de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions. La vacance des logements qui s'était élevée à 1,90% en 2024 a augmenté de 0,05 point en 2024 pour atteindre un taux de 1,95 %.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 2,9 M€ en 2024, en augmentation de 300 K€ par rapport à 2023. Le SLS (0,01 M€) ressort en diminution de 0.09 M€ par rapport à 2024.

Note 3. Récupération des charges locatives

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

La perte sur charges récupérables s'élève à 132 K€. La provision pour les logements vides et les logements improductifs de revenus de l'année se monte à 515 K€.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2024	2023
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	11	12
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	344	288
Total	355	301

Les locations diverses comprennent les produits des locations de parkings et les antennes de téléphonie mobile. Les autres produits correspondent à la refacturation de l'électricité produite par les installations photovoltaïques, les honoraires de l'ONV, les refacturations à 3F Résidence et à la SAC OLEA.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Produits gestion courants	1	1
Produits quittancés	45	8
Transferts frais de ventes	99	81
Interêts immobilisables	431	675
Frais de maîtrise d'ouvrage	886	930
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	101	0
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'occupation réservataires	10	14
Frais d'actes de contentieux récupérables	188	118
Modulation HLM (ex mutualisation)	442	460
Cession de CEE	0	0
Divers	14	13
Total	2 216	2 301

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires s'élèvent à 99K€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 431K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

En 2024, les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 886K€, contre 930K€ en 2023.

Il n'y a pas eu de ventes de certificats d'économie en 2024.

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)	0,00	0,00	
... En comptes de tiers	118 082,73	0,00	0,00
... En charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00
... En charges financières	0,00		0,00
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	98 952,86 98 952,86	0,00	
TOTAL	217 035,59	0,00	0,00

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2024	2023
Fourn.électricité NR	27	36
Fourniture d'eau NR	65	79
Fourniture de gaz NR	25	18
Fournit.chaleur NR	6	1
Fournit.const NR	-	0
Ach.carbur.lubrifi.NR	42	41
Entret.petit équi.NR	34	31
Aut.mat.fournit.NR	3	2
Fournit.administrat.	54	44
Achats de fournitures et produits récupérables	2 376	1 788
Total	2 633	2 039

Et pour la part récupérable :

Achats et fournitures récupérables

en K€	2024	2023
Electricité	1 104	666
Eau	912	848
Gaz	305	216
Chaleur	36	33
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	19	25
Total	2 376	1 788

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

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2024	2023
Hygiène et sécurité	297	241
Espaces verts	31	30
Chauffage	4	3
Nettoyage	115	100
Gestion d'immeubles	-	-
Part NR divers travaux	82	51
Entretien réparations	1 217	1 123
Entretien divers	16	13
Sous Total part NR	1 762	1 535
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	3 489	3 069
Total	5 250	4 604

Détail de la part récupérable :

en K€	2024	2023
Hygiène sécurité	205	188
Espaces verts	438	395
Chauffage	821	794
Nettoyage	1 076	935
Gestion d'immeuble	0	0
Ascenseurs	50	90
Récupération individuelle du contrat confort	135	135
Multiservice récupérable	668	570
Travaux récupérables individuellement	57	36
Divers	0	0
Ent Rép cour	40	-74
Total R	3 489	3 069

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Travaux de gros entretien	1 261	1 205
Etats des lieux	1 836	1 631
Garanties totales	432	384
Total	3 528	3 220

Augmentation des dépenses de gros entretien par rapport à 2023 (+ 56K€), du GE (+ 48K€) et des états des lieux (+ 205K€).

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

Autres services extérieurs

en K€	2024	2023
Baux emphytéotiques	0	0
Prime d'assurance	637	563
Personnel intérimaire	0	9
Rémunération intermédiaires et honoraires	1 402	1 239
Publicité et communication	56	34
Frais de mission et déplacements	350	319
Redevances	1 361	1 128
Locations	269	242
Frais postaux	98	95
Cotisations CGLLS	27	30
Cotisations diverses	179	198
Divers	265	298
Total non récupérable	4 644	4 155
Refacturation frais de déménagement	-1	0
Total Récupérable	-1	0
Total	4 642	4 154

Les autres charges concernant les services extérieurs sont en hausse par rapport à 2023 (+488K€ +11,75%).

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Récupération sur locataires	435	469
Frais de personnel NR	6 872	6 514
Frais de personnel	7 307	6 982

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

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2024	2023
Taxes foncières	2 542	2 441
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	527	523
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	28	26
Part.formation prof. cont	119	79
Part.emp.effort const.	42	39
S. total sur salaires	716	667
Aut.impôts locaux NR	23	23
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	8	5
Aut.imp.tax.autr.org	18	18
S. total autres taxes	49	46
Total Taxes NR	3 307	3 154
Taxes récupérables :	1 817	1 536
Total	5 123	4 690

Le montant de la TFPB pour l'année 2024 s'élève à 2 542K€ contre 2 441K€ en 2023 soit une hausse de 101K€.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation
Provisions/dépréciations d'exploitation			
Locataires / Débiteurs divers	1 248	798	450
Autres	305	8	297
Gros entretien	1 618	1 361	257
S/total	3 171	2 167	1 004

Le calcul de la créance douteuse sur la base des locataires arrêtée au 31/12/2024 fait ressortir une augmentation de la dette locataire pour 555K€ par rapport au 31/12/2023 (+15%). La provision pour dépréciation (après les différents retraitements effectués) s'élève à 4 331K€, soit une évolution de la provision de +450K€ par rapport au 31/12/2023.

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 332K€ contre 414K€ en 2023, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 4K€ correspondant à des différences concernant les répartitions de charges copropriété.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Intérêts sur opérations locatives	22 506	17 671
Intérêts compensateurs	0	-4
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	0	32
Total	22 506	17 699

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

Note 16. Résultat exceptionnel

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

En K€	2024	2023
Marges sur ventes d'actif	314	576
Perte sur remplacement ou démolition	-358	-318
Amortissement exceptionnel	0	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	-539	-2 062
Reprises de subventions	1 102	1 133
Éléments exceptionnels	-1 467	-402
Total résultat exceptionnel	-948	-1 073

Le résultat exceptionnel (- 948K€) diminue de 125M€ par rapport à 2023.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En K€	2024	2023
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	553	1 110
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-220	-627
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0	6
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	333	490
Cessions d'actifs - autres	127	160
Valeur nette des actifs cédés - autres	-146	-73
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	-19	87
Marges sur cessions d'actifs	314	576

Ventes HLM

Nous avons procédé à la vente de 10 logements aux locataires.

Les marges sur ventes aux locataires se sont élevées en 2024 à 333K€, en diminution par rapport à 2023 (- 157K€). Cette baisse s'explique par la diminution des volumes vendus.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2024	2023
Pertes sur remplacements de composants	-316	-561
VNC des immobilisations démolies	-42	243
Pertes sur remplacements ou démolitions	-358	-318

Les pertes sur remplacements des composants en baisse par rapport à 2023.

Amortissements exceptionnels

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

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2024	Reprise de l'exercice 2024	Mouvements nets
Contentieux personnel			0
Contentieux locatif+ construction	69		69
Redressement URSSAF			0
PCRC foyers			0
NPNRU / obsolète	1 979	1 508	471
Total	2 048	1 508	540
Prov dépréciation immeuble			0
Total	2 048	1 508	540

Pour 2024, le montant net des provisions exceptionnelles est 540K€.

Cela s'explique principalement par la dotation nette de St Jory Résistance (+ 69K€) et les dotations nettes aux provisions concernant les démolitions (+ 471K€).

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2024	2022
Opérations de gestion et autres	94	207
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	480	424
Remboursements suite sinistres	870	1 817
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	1 444	2 448
Dépenses sinistres	-789	-1 823
Charges sur ventes d'actifs	-99	-81
Frais de démolition	-1 975	-807
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	0	-82
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-48	-58
Charges exceptionnelles	-2 911	-2 850
Total Autres charges et produits exceptionnels	-1 467	-402

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2024 une charge nette de – 1 467K€ contre une charge de - 402K€ en 2022.

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

En €

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		126 147,73
Charges exceptionnelles sur logements vendus en 2024	98 952,86	
Redressement fiscal taxe s/ salaires 2021	2 612,00	
Régularisation TVA ope abandonnée	12 691,92	
Régularisation echeances emprunts antérieures à 2024	9 210,16	
Divers montants	2 680,79	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 314 511,29
Cessions (2)		
	0,00	
VNC sur cessions 2024	366 005,06	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
Démolitions		0,00
	0,00	
VNC sur Démolitions 2024	632 526,66	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
Sorties de composants et autres mis au rebut	0,00	0,00
	0,00	
VNC sur remplacements de composants 2024	315 979,57	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
678 - Autres (1) (2)		2 785 254,28
	0,00	
Dépenses couvertes par l'assurance	789 436,14	
Indemnités G180L-N241L-G132L et G130L	21 063,80	
Abandons de projet		
Autres charges exceptionnelles démolition	1 974 648,96	
Divers: montants non significatifs	105,38	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 047 515,56
	0,00	
Prov St Jory Résistance	98 498,24	
Complément provision démolitions	1 949 017,32	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
TOTAL	6 273 428,86	6 273 428,86

II - PRODUITS

En €

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		573 840,09
	0,00	
Dégrèvements impôts (dont 2022 et 2023)	156 380,00	
Dégrèvements impôts handicapés	48 331,00	
Dégrèvements impôts travaux d'économie d'énergie	275 357,00	
Pénalités frais de dossiers SLS	1 875,00	
Chèques non encaissés	7 011,06	
ANGDM participation travaux	3 430,00	
Dédommagement affaire Apave amiante	79 836,30	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	1 619,73	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		679 971,00
	0,00	
Prix de vente des immobilisations vendues aux locataires	552 960,00	
Prix de vente garage et terrains	127 011,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 692 431,04
	0,00	
Quote-part subventions d'investissement virées au résultat	1 101 606,38	
Subv. Résult - Remplacements composants	590 824,66	
	0,00	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
778 - Autres (1)		870 439,81
	0,00	
Indemnités d'assurance	870 439,81	
Produits exceptionnels divers	0,00	
Quote-part Subventions Travaux Démol ANRU	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 508 377,38
	0,00	
Reprises sur provisions pour risques et charges exceptionnelles	1 508 377,38	
	0,00	
	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
	0,00	
TOTAL	5 325 059,32	5 325 059,32

Note 17. Impôt sur les sociétés

Néant

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2024 à 127 équivalents temps plein contre 120 fin 2023.

En équiv. temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2024	2023
Cadres	21	20
Employés, agents de maîtrise	76	71
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	30	29
Total	127	120

4.9.3 EFFECTIFS (sociétés)

4.9.3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIÉTÉ		EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :			
Effectif plein temps :	1	121,0	118,92
Effectif à temps partiel : - en nombre	2	8,0	5,83
- en équivalent temps plein (c)	3	6,3	4,63
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein	4 (=1+3)	127,3	123,6
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) € :	5		
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)	6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein	7 (=4-5+6)	127,3	123,55

4.9.3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIÉTÉ (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	107,75	10,65	118,40
- Fins de contrats au cours de l'année	7,00	9,00	16,00
+ Contrats signés au cours de l'année	15,75	9,15	24,90
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	116,50	10,80	127,30

4.9.3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	97,40	0,0	0,0
Personnels d'immeubles	29,90	0,0	0,0
Personnels de maintenance	0,00	0,0	0,0
TOTAL (h)	127,30	0,0	0,0

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2023 :

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN

En €

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte	Libellé	Montant	N° de compte	Libellé	Montant
1	2		1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	38 574 547,73	8011	Avals, cautions, garanties donnés	0,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	0,00
8023	Emprunts locatifs et autres	50 789 210,00	80122	- Contrats de prêts complémentaires	0,00
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	0,00
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	0,00
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	31 818 059,81
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	0,00
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	0,00
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	0,00
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	31 818 059,81
			80188	Engagements divers	0,00
TOTAL		89 363 757,73	TOTAL		31 818 059,81

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

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

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 51M€.

Le reste à payer sur marchés signés reste important du fait de l'activité élevée de promotion et des compromis de vente signés en VEFA s'élevant à 42 M€ en 2023 contre 40 M€ en 2023.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

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

- Montant Garanti par des hypothèques : 2 476K€
- Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 11 349K€

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Société consolidante

Les comptes de 3F Occitanie font l'objet d'une consolidation par intégration globale par Immobilière 3F qui détient 99,13% du capital mais aussi par Action Logement.

Note 8. Autofinancement

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)				
	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	-2 917 623,02	-6 026 753,84	-4 837 692,28	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	313 888,66	441 161,89	581 195,19	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	43 871 528,57	48 396 367,45	53 872 867,60	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 988 510,51	7 046 585,70	7 866 308,23	
e) (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	38 196 906,72	41 790 943,64	46 587 754,56	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM	-8%	-14%	-10%	-11%

Note 9. Commissariat aux comptes

Les honoraires 2024 de notre commissaire aux comptes KPMG s'élèvent à 23K€ HT.

Compte de résultat - 3FOCC - Réel 2024						
	(K€)	Réel	Budget	Prév.	Extrap.	Réel
		2023	2024	2024	2024	2024
Autofinancement						
Loyers quittancés		41 049	45 440	45 440	45 198	44 866
Autres produits locatifs		34	29	29	66	65
Pertes sur créances irrécouvrables		-414	-446	-446	-446	-332
Ecart sur charges récupérables		-50	-506	-506	-506	-560
Produits locatifs nets		40 620	44 516	44 516	44 312	44 039
Frais de personnel de proximité NR		-1 006	-1 153	-1 153	-1 116	-1 078
Charges externes de gestion locative NR		-4 511	-5 323	-5 323	-5 189	-4 956
Etat des lieux nets		-1 396	-1 766	-1 766	-1 667	-1 524
Entretien-réparations		-1 068	-1 210	-1 210	-1 203	-1 215
Autres charges externes de gestion locative		-2 047	-2 347	-2 347	-2 319	-2 217
Gros entretien locatif		-1 589	-2 013	-2 013	-1 914	-1 692
Surcout travaux amiante		0	0	0	0	0
Charges brutes locatives		-7 106	-8 489	-8 489	-8 219	-7 727
Marge brute locative		33 514	36 027	36 027	36 093	36 312
Impôts et taxes		-2 470	-2 674	-2 674	-2 654	-2 573
Annuités d'emprunts		-29 916	-30 117	-30 117	-30 262	-30 016
Intérêts des emprunts bruts		-17 667	-22 785	-22 785	-22 601	-22 507
Intérêts compensateurs		-4	0	0	0	0
Intérêts immobilisés		675	524	524	281	431
Amortissement des emprunts locatifs		-12 920	-7 856	-7 856	-7 942	-7 940
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM		0	0	0	0	0
Autres produits divers		288	395	395	365	475
Frais de personnel administratifs		-5 355	-6 053	-6 053	-5 781	-5 719
Coûts administratifs et de structure		-2 425	-2 813	-2 813	-2 829	-2 780
Charges externes administratives et de structure		-1 297	-1 493	-1 493	-1 509	-1 420
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM		-1 128	-1 320	-1 320	-1 320	-1 360
Autres charges diverses		-75	-50	-50	-63	-46
Autres charges et produits de gestion courante		-9	-11	-11	-11	-3
Cotisations CGLLS et ANCOLS		414	439	439	398	398
Produits financiers nets		409	273	273	502	581
Autres charges sur l'autofinancement		-39 139	-40 612	-40 612	-40 336	-39 683
Autofinancement courant		-5 624	-4 584	-4 584	-4 242	-3 371
Eléments exceptionnels de l'autofinancement		-402	-1 529	-1 529	-2 004	-1 467
IS		0	0	0		
Autofinancement net		-6 027	-6 113	-6 113	-6 246	-4 838

Note9.Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES					
	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	40 440 598,39	42 360 089,03	43 871 528,57	41 349 781,75	46 006 559,37
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	15 829 173,65	13 317 903,68	13 316 812,88	8 288 347,54	2 467 619,93
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-5 099 077,00	-2 688 178,35	-924 045,47	-13 684 264,69	-17 823 914,22
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	99	113	113	120	127
Montant de la masse salariale de l'exercice	3 764 119,19	4 300 934,35	4 332 576,15	4 678 521,22	4 900 655,14
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	1 558 808,00	1 643 399,70	1 615 453,23	1 835 020,65	1 971 804,84



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

3F Occitanie

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024
3F Occitanie
12, rue Jules Ferry - 81200 Mazamet

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

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



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

3F Occitanie

12, rue Jules Ferry - 81200 Mazamet

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F Occitanie 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

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



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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Labège, le 10 juin 2025

KPMG S.A.

Anne Briqueteur
Associée

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte	ACTIF	Exercice 2024			Exercice 2023	
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
		3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :				0,00	0,00
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2086-232-237	Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES :				810 880 042,24	755 451 116,01
2111	Terrains nus	404 215,30	0,00	404 215,30		404 215,30
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	193 473 037,02	52 756,26	193 420 280,76		175 323 682,80
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	751 616 615,31	140 110 289,43	611 406 525,88		679 976 241,09
214 sauf 21416-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	7 513 349,52	2 195 058,74	5 318 290,78		5 513 086,90
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	187 133,94	185 436,89	1 697,05		11 518,61
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	128 484,14	2 080,64	126 413,50		127 452,40
215-216	Install. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	421 898,38	219 278,41	202 619,97		94 821,81
221-222-223	Immobilisations en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS :				69 674 161,38	78 353 160,54
2312	Terrains	16 536 109,15	0,00	16 536 109,15		6 488 245,93
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	43 138 042,23	0,00	43 138 042,23		71 864 914,61
236	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2) :				316 345,33	259 567,39
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	19 125,00	0,00	19 125,00		19 125,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	835,05	0,00	835,05		835,05
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	289 384,27	0,00	289 384,27		230 406,33
2878-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	1 013 637 440,32	142 764 901,37	870 872 538,95	870 872 538,95	834 034 545,94
	STOCKS ET EN-COURS :				9 680 024,73	9 025 473,18
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
31 (OHLM) / 36 (SEM)	Immeubles en cours	8 956 146,39	0,00	8 956 146,39		7 664 732,16
33	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	623 878,34	0,00	623 878,34		1 360 741,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	2 553 567,29	0,00	2 553 567,29		644 381,04
	CRÉANCES D'EXPLOITATION :				17 351 801,80	17 748 823,34
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Localitaires et organismes payeurs d'A.P.L.	4 513 034,67	241 047,72	4 271 987,15		3 825 576,56
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et localitaires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
418	Chants d'œuvre ou litigeux	4 089 514,11	4 089 514,11	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	885 855,14	0,00	885 855,14		1 266 449,35
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	1 250 896,43	0,00	1 250 896,43		944 688,61
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 942 952,88	0,00	10 942 952,88		11 609 899,82
	CRÉANCES DIVERSES (3) :				1 097 070,36	1 055 278,09
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérel. faites en commun et G.I.E	254 830,00	0,00	254 830,00		221 006,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	854 920,01	12 173,65	842 746,36		834 273,09
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
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
	DISPONIBILITES :				11 138 386,67	25 531 904,50
511	Valeurs à rattachement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	7 884 351,46		7 884 351,46		22 723 808,08
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 255 037,21		3 255 037,21		2 808 097,62
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance :	10 834,52		10 834,52		827,15
	ACTIF CIRCULANT (II)	48 076 028,65	4 342 735,48	41 733 293,17	41 733 293,17	53 901 680,78
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 059 713 468,97	147 107 636,85	912 605 832,12	912 605 832,12	887 935 335,12
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

Part 2 - Fiche n°2.2.1

Label to 0204027

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)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			61 730 142,40	0,00	60 647 688,56	0,00
	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			17 371 563,56	0,00	16 925 376,23	0,00
60-61-62 (net de 609-610 et 620)	Achats alloués :						
60 (note de 609)	Terminis		33 000,01	30 000,01		103 800,27	
6001	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		102,58	
6002	Immobiliels acquis par résolution du vote, adjudication ou garantie du rachat		0,00	0,00		0,00	
6007	Variation des stocks :						
6003	Terminis		(30 000,01)	(30 000,01)		(103 600,27)	
60031	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
60032	Immobiliels acquis par résolution du vote, adjudication ou garantie du rachat		0,00	0,00		0,00	
6007	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
60033 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
60034 (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		1 286 732,62	1 286 732,62		2 012 209,59	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 376 226,83	256 604,43	2 632 831,26		2 039 350,25	
61-62 (net de 610-620)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 448 809,81	526 456,88	3 977 355,69		3 669 145,04	
6111	Locations		268 766,99	268 766,99		242 330,45	
6113	Charges locatives et de copropriété		41 007,59	41 007,59		20 602,14	
6115 (OHLN) / 611521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	39 657,41	1 217 451,68	1 257 109,07		1 049 091,13	
61162 (OHLN) / 611623 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	311 566,13	3 219 635,06	3 531 201,19		3 220 255,16	
61166	Maintenance	0,00	13 003,87	13 003,87		(10 078,69)	
61168	Autres travaux d'entretien	0,00	1 716,60	1 716,60		2 210,80	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,00	0,00		0,00	
6110	Primes d'assurance		637 123,15	637 123,15		663 270,50	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00		8 878,76	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 401 674,72	1 401 674,72		1 238 107,09	
623	Publicité, publications, relations publiques		66 080,65	55 886,88		33 722,32	
625	Dépoulement, missions et réceptions		350 121,61	350 121,61		318 110,72	
6283	Collaborations et préventivité CGLLS		26 943,00	26 943,00		29 617,00	
6285	Redevances		1 361 020,83	1 361 020,83		1 128 166,46	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	501 237,21	501 237,21		559 890,94	
63	Impôts, taxes et versements assimilés				0,00	4 689 096,21	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	716 008,46	716 008,46		688 901,84	
63102	Taxes foncières	36 687,16	2 841 786,30	2 878 473,46		2 493 773,22	
Autres 635-637	Autres	1 777 707,30	48 603,87	1 826 311,17		1 559 200,25	
64	Charges de personnel			7 307 173,11	0,00	6 982 469,78	0,00
641-6481	Salaires et traitements	282 603,84	4 900 655,14	5 183 258,98		4 585 237,60	
645-647-6483	Charges sociales	152 107,30	1 971 804,83	2 123 912,13		1 996 182,16	
651	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			23 611 792,11	0,00	21 891 842,30	0,00
6511-6512-6510-6517	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
	Immobilisations locatives		20 407 011,68	20 407 011,68		19 068 900,25	
6511111, 6511235, 6511235, 65112415 et 6511245	Autres immobilisations		33 366,81	33 366,81		32 313,54	
6512	Charges d'exploitation et répartition		0,00	0,00		0,00	
6510	Dépréciation des immobilisations incorporées et corporelles		0,00	0,00		0,00	
65173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
65174	Dépréciation des créances		1 248 374,40	1 248 374,40		1 238 276,14	
6510	Dotations aux provisions :						
65187	Provisions pour gros entretiens		1 617 687,87	1 617 687,87		1 369 733,33	
Autres 6515	Autres provisions		305 001,37	305 001,37		250 716,97	
65 (sauf 656)	Autres charges			366 682,52	0,00	548 716,01	0,00
654	Portes sur créances irrécouvrables		332 182,24	332 182,24		413 672,64	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	34 480,26	34 480,26		30 627,62	
655	Quotité-part de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
	CHARGES FINANCIERES			13 641 143,38	0,00	17 080 353,07	0,00
66	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
	Charges d'intérêts (2) :						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relatifs et avances		0,00	0,00		7 612,13	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements dérivés	22 505 653,67		22 505 653,67		17 663 177,92	
661123	Intérêts compensatoires		(3,47)	(3,47)		(3 564,68)	
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		864,05	864,05		0,00	
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66116	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,14	0,14		32 124,12	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
664-665-668-669	Autres charges financières		61 226,68	61 226,68		3,48	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			6 473 478,11	0,00	4 787 974,60	0,00
71	Sur opérations de gestion		126 147,73	126 147,73		122 673,23	
711	Sur opérations en capital :			4 099 785,87	0,00	4 005 842,65	0,00
713	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis en rebut		1 314 611,29	1 314 611,29		1 358 488,96	
716	Autres		2 785 254,28	2 785 254,28		2 727 456,89	
717	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			2 047 616,56	0,00	2 698 406,31	0,00
7171-7176	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		0,00	
7172	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
7176	Dotations aux provisions		2 047 616,56	2 047 616,56		2 698 406,31	
	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESEAUX (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
93	IMBUTS SUR LES RESEAUX ET ASSURES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES :	6 427 566,24	14 143 857,07	20 571 413,31	0,00	14 800 044,92	0,00
					0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG			0,00			
	dont ne relevant pas du SIEG			0,00			
	TOTAL GENERAL			14 571 519,67	0,00	14 800 044,92	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		58 780 120,35	0,00	54 690 225,80	0,00
2						
3	70 (net de 709)	Produits des activités	53 872 587,50	0,00	48 390 387,45	0,00
4	7011	Ventes de terrains lots	0,00		0,00	
5	7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	785 616,11		0,00	
6	7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00	
7	7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00	
8	703	Récupération des charges locatives	7 893 308,23		7 048 585,70	
9	703 / 704	Loyers :				
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	5 075 035,22		5 000 652,85	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	35 643 550,15		31 620 371,83	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	(12 919,87)		107 780,55	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 068 254,24		554 673,88	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession interdite	48 798,82		9 658,08	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	3 145 119,24		3 395 718,20	
16	706	Prestations de services :				
17	705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00	
18	7061-7062	Rémunération des gestionnaires (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00	
19	70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00		0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7068 (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	0,00		0,00	
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	7066	Autres prestations de services	0,00		0,00	
27	706	Produits des activités annexes :				
28	7066	Récupération des charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00	
29	Autres 706	Autres	354 755,28		300 635,25	
30	71	Production stockée (ou déstockage)			2 012 206,56	0,00
31	7133	Immeubles en cours	1 291 484,62		2 012 206,56	
32	7135	Immeubles achetés	(736 882,88)		0,00	
33	72	Production immobilière			1 805 594,32	0,00
34	7222	Immeubles de rapport (fonds financiers détenus)	430 570,07		675 258,07	
35	721-Autres 722	Autres productions immobilières	888 072,58		900 276,25	
36	74	Subventions d'exploitation			13 944,85	0,00
37	742	Primes à la construction	0,00		0,00	
38	743	Subventions d'exploitation diverses	111 028,48		13 944,85	
39	744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00	
40	761	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			1 981 481,04	0,00
41	76157	Provisions pour gros entretien	1 360 733,33		1 121 003,33	
42	76174	Dépréciations de créances	768 431,80		844 741,26	
43	Autres 761	Autres reprises	7 728,97		14 746,45	
44	761	Transferts de charges d'exploitation	265 922,38		189 017,08	
45	7563	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGULS	442 480,00		460 378,00	
46	751-754-7561-7562-7568	Autres produits	58 741,71		21 545,47	
47	755	Quoties-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00		0,00	
48						
49	76	PRODUITS FINANCIERS	443 424,85	0,00	441 151,89	0,00
50						
51	761	De participations (2)	0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611	Revenus des actions	0,00		0,00	
53	7612	Revenus des parts des sociétés citées 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)	0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00	
57	Autres 762	Autres	0,00		0,00	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	637 220,28		438 427,72	
59	765-766-768	Autres (2)	5 203,78		4 734,17	
60	766	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00		0,00	
61	766	Transfert de charges financières	0,00		0,00	
62	767	Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	0,00		0,00	
63						
64	77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 320 055,37	0,00	5 683 311,64	0,00
65						
66	771	Sur opérations de gestion	573 840,09		630 537,84	
67	77	Sur opérations en capital	3 242 541,83	0,00	4 547 016,83	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	670 671,00		1 269 634,00	
69	777	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	1 582 431,04		1 400 002,04	
70	776	Autres	870 439,81		1 817 380,19	
71	767	Reprises sur dépréciations et provisions	1 508 377,38		608 257,37	
72	767	Transferts de charges exceptionnelles	0,00		0,00	
73						
74						
75						
76						
77		TOTAL DES PRODUITS :	64 747 604,35	0,00	60 816 276,53	0,00
78						
79		SOLDE DEBITEUR = PERTE	17 823 914,22	0,00	13 684 264,69	0,00
80		dont relevant du SIEG	10 827 002,42	0,00	12 759 113,68	
81		dont ne relevant pas du SIEG	1 296 011,80		89 147,11	
82		TOTAL GENERAL	42 574 318,57	0,00	44 556 044,23	0,00
83						
84		(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
		(2) Dont produits concernant les entreprises liées				

3F OCCITANIE

SA au capital : 135.372.378,48 €
12 rue Jules Ferry - 81200 MAZAMET
716 820 410 R.C.S Castres

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 24 JUIN 2025

Le mardi vingt-quatre juin deux mille vingt-cinq à 11h, les actionnaires de la société 3F OCCITANIE, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 135.372.378,48 €, dont le siège social est sis à Mazamet (81200), 12 rue Jules Ferry, se sont réunis en assemblée générale mixte :

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

sur convocation en date du 9 juin 2025 adressée par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

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

Mme Martine BESSIERE préside la séance en sa qualité de Présidente du Conseil d'administration.

L'Assemblée procède à la composition de son bureau :

- Les deux actionnaires possédant le plus grand nombre de voix et acceptant ces fonctions, la société IMMOBILIERE 3F représentée par M. Thierry SURE et le Conseil Départemental du Tarn représenté par M. Didier HOULES, sont désignés comme scrutateurs.
- Mme Laurence TROADEC est désignée comme secrétaire.

Le Cabinet KPMG représenté par Mme Louise BONNIN, Commissaire aux comptes, régulièrement convoqué, est présent.

Sont également présents : M. Jean-Pierre Motte, Directeur Général, Mme Marie-Pierre Heleniak, Directrice Administrative et Financière, Mme Mélanie Cornu, Directrice de la Relation Clientèle et des Territoires, M. Pascal CROS, Directeur Technique.

Le bureau étant ainsi composé, la Présidente constate que d'après la feuille de présence, les 9 actionnaires présents, représentés, participant à distance ou ayant voté par correspondance, possèdent ensemble 8.842.689 actions sur les 8.882.702 actions composant le capital social.

L'Assemblée générale réunissant :

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

Il est précisé que, compte tenu des règles du code de commerce et des articles L. 422-2-1 et R. 422-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les voix des actionnaires présents, représentés ou ayant voté à distance sont au nombre de 82.409.094 sur les 88.827.020 voix.

(...)

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

(...)

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

- (...)
- Affectation du résultat de l'exercice 2024
- (...)
- Pouvoirs en vue des formalités

(...)

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2024 s'élevant à -17 823 914,22 € de la façon suivante :

(Le règlement ANC 2015-04 applicable à la comptabilité des organismes de logement social a apporté des modifications au plan de compte concernant la mise en place à partir des comptes 2022 de sous comptes relatifs aux comptes de résultat, de report à nouveau, de réserves sur cessions immobilières et de réserves diverses au titre des activités de l'organisme relevant du Services d'Intérêt Economique Général. La proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2024 intègre cette notion).

- Résultat de l'exercice : - 17 823 914,22 € (dont - 16 527 902,42 € relevant du SIEG)
- Report à nouveau Créiteur : 0,00 €
- Total des sommes à affecter : - 17 823 914,22 € (dont - 16 527 902,42 € relevant du SIEG)
- Report à nouveau Débiteur : -17 823 914,22 € (dont - 16 527 902,42 € relevant du SIEG)
- Dotation à la réserve sur cession immobilières : 0,00 €

- Total des affectations : -17 823 914,22 € (dont - 16 527 902,42 € relevant du SIEG)

Conformément à l'article L.443-13 du CCH, la réserve sur cessions immobilières devrait être dotée d'un montant de 215 013,08 € (dont 34 598,94 € relevant du SIEG), représentant la plus-value nette de l'exercice sur cessions des immeubles de rapport.

Le résultat de l'exercice et le montant figurant aux réserves disponibles ne permettant pas d'abonder la réserve sur cessions immobilières, il est décidé de reporter le besoin de dotation de l'exercice au montant à affecter à cette réserve lors des exercices suivants. Le solde des plus-values nettes restant à prélever sur les résultats des exercices futurs s'élèvera à 4 159 573,43 €.

Après affectation du résultat de l'exercice 2024, les postes de réserves s'élèveront aux montants suivants :

· Réserve légale :	405 234,59 €
· Réserves diverses :	1 127,40 €
· Réserve sur cessions immobilières :	4 516 634,83 €
· Report à nouveau Débiteur :	-46 100 653,54 € (dont -33 598 274,36 € relevant du SIEG)

Dividendes distribués au titre des trois derniers exercices

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

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

(...)

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

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

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

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des actionnaires présents et représentés.

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

Extrait certifié conforme,

Le 02 juillet 2025

Martine BESSIERE

Présidente

