

3F GRAND EST
Société anonyme d'habitations à loyer modéré
Au capital de 158 914 390 €
Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth 67000 STRASBOURG
498 273 556 RCS STRASBOURG
SIRET : 498 273 556 00023

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 17 juin 2025**

EXTRAIT DE PROCES-VERBAL

Le 17 juin à 9h30 heures, les actionnaires de la société 3F Grand Est, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 158 914 390 €, dont le siège social est à Strasbourg, 8 rue Adolphe Seyboth, se sont réunis en assemblée générale mixte, en visioconférence et au siège social de Strasbourg, 8 rue Adolphe Seyboth, sur la convocation qui leur a été adressée le 2 juin 2025 par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

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

M. David LELEU préside la séance.

Mme Christine SCHOMMER et Mme Corinne CURTI, sont appelées aux fonctions de scrutateurs, et acceptent.

Mme Barbara MOREIRA est désignée comme secrétaire.

M. Arnaud VAYSSE commissaire aux comptes, représentant le Cabinet RSM France est présent.

Le bureau étant ainsi composé, le Président constate que d'après la feuille de présence, les 12 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 15 890 910 actions sur les 15 891 439 actions composant le capital social.

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

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1er août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 158 910 863.

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

Le Président rappelle à l'assemblée que tous les documents exigés par la loi ont été tenus à la disposition des actionnaires au siège social de la société plus de quinze jours avant la date de la réunion :

- 1) un exemplaire du journal Les Affiches – Le Moniteur du 6 juin 2025, contenant l'avis de convocation de la présente assemblée,
- 2) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire,
- 3) une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au commissaire aux comptes avec le récépissé postal,
- 4) la feuille de présence de l'assemblée,
- 5) les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- 6) le rapport de gestion du conseil d'administration,
- 7) les comptes annuels,
- 8) les rapports du commissaire aux comptes, soient :
 - le rapport sur les comptes annuels 2024,
 - le rapport sur les conventions réglementées,
- 9) le projet des résolutions soumises à l'assemblée.

Il rappelle ensuite que l'assemblée doit délibérer sur l'ordre du jour validé par le Conseil du 24 avril 2025.

Le Président indique que l'actionnaire majoritaire Immobilière 3F sollicite l'ajout du point suivant à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire : « Présentation du rapport complémentaire suite à l'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration du 21 juin 2024 ». Ce point correspond à la troisième délibération.

Ce point étant approuvé à l'unanimité, le point est ajouté à l'ordre du jour et l'assemblée doit délibérer sur l'ordre du jour suivant :

A titre ordinaire :

- a. Présentation du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- b. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
- c. Affectation du résultat de l'exercice 2024
- d. Présentation du rapport complémentaire suite à l'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration du 21 juin 2024
- e. Présentation du Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées relevant de l'article L.225-38 et suivants du Code de commerce
- f. Approbation des nouvelles conventions conclues au cours de l'exercice 2024 conformément à l'article L 225-40 du Code du commerce
- g. Examen des mandats des administrateurs
- h. Texte des projets de résolutions
- i. Pouvoirs pour les formalités.

A titre extraordinaire :

- a. Modification des statuts de la société : mise en harmonie avec les dispositions légales et de la loi attractivité du 13 juin 2024 et de son décret d'application du 8 octobre 2024
- b. Pouvoirs pour les formalités.

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

Il rappelle aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Le Président explique qu'arrêtée cinq jours avant la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- Actionnaire de référence :	85 930 261
- Régions, départements et EPCI :	35 314 311
- Locataires	17 657 154
- Autres actionnaires	20 009 137

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 31 mai 2025, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

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

Groupe des Régions :

Aucune Région n'ayant souhaité devenir actionnaire, les voix réservées au groupe des régions (8 740 291 voix), soit 5,55 % du total, sont affectées au groupe des Départements et EPCI.

Groupe des Départements et EPCI :

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 35 314 311 voix (22,22 % du total) réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Collectivité européenne d'Alsace	7 824 960
Eurométropole de Strasbourg	13 871 148
Mulhouse Alsace Agglomération	13 618 203

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

Puis le Président présente les rapports au conseil puis donne la parole au Responsable financier pour présenter en synthèse, suivant l'ordre du jour les éléments relatifs à l'exercice 2024.

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

M. Arnaud VAYSSE présente le rapport sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024 ainsi que les rapports spéciaux sur les conventions réglementées.

Il confirme que le calcul des provisions retraite intègre l'ensemble de l'effectif.

Les comptes sont certifiés sans réserve 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.

M. Arnaud VAYSSE rappelle que le Cabinet RSM France est totalement indépendant de la société 3F Grand Est.

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

A TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

- Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 748 818,15 €,
- Ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

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

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

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice 2024

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 748 818,15 €, de la façon suivante :

Le projet de proposition d'affectation de ce montant est ventilé de la manière suivante :

- ✓ Dotation à la réserve légale pour 7 547,24 € (5% du résultat 2024 à affecter) dont 6 025,89 € provenant de l'activité SIEG,

- ✓ Dotation à la réserve spéciale de plus-value long terme sur cession d'immobilisation pour 622 047,38 € dont 591 847,38 € provenant du résultat SIEG. Complété par une affectation complémentaire de 2 771 138,21 € provenant des réserves diverses de l'activité SIEG afin d'atteindre le montant de 3 362 985,59 € de réserve sur cession immobilière correspondant à l'activité réalisée en 2024 dans ce secteur.
- ✓ Distribution aux actionnaires de dividendes plafonnés de la manière suivante :
 - 0,5 € par logement 2024 (source RALI ; logements et équivalents-logements) soit 4 530 € pour 9 060 logements,
 - 0,5 % de l'autofinancement net 2024 (définition HLM classique) soit 10 152,90 €,
 - 0,5 % de la marge comptable des ventes 2024 (intégralité des comptes #7752 et #67522) soit 18 023,09 €,
 - 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS (2023) soit 93 925 € pour 18 785 K€.

Soit une distribution totale de 126 630,99 € provenant pour 119 223,53 € du résultat 2024 hors SIEG et pour 7 407,46€ d'un prélèvement sur la réserve diverse hors SIEG.

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

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant dividende du par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2023	0,00 €		142 613,13 €	0,00902558 €
Exercice 2022	14,28 €		585 797,37 €	0,03867547 €
Exercice 2021	19,32 €		793 598,61 €	0,05239522 €

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

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

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

TROISIEME RESOLUTION

Présentation du rapport complémentaire suite à l'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration du 21 juin 2024

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire suite à la délégation de compétence utilisée le 21 juin 2024, prend acte des termes dudit rapport et approuve les conditions qui y sont mentionnées.

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

QUATRIEME RESOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L.225-38 du code de commerce (« conventions réglementées »)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L 225-38 et suivants du Code de Commerce, prend acte des termes dudit rapport et approuve successivement chacune des nouvelles conventions qui y sont mentionnées.

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

CINQUIEME RESOLUTION

Approbation de convention nouvelle conclue entre 3F Grand Est et Immobilière 3F (« convention réglementée »)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées par l'article L 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention Groupe avec la Banque des Territoires entre la CDC, Immobilière 3F et 3F Grand Est qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration le 12 avril 2024.

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

SIXIEME RESOLUTION

Approbation de convention nouvelle conclue entre 3F Grand Est et Immobilière 3F (« convention réglementée »)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées par l'article L 225-38 et suivants du Code de Commerce, approuve la convention de prestations de services Groupe conclue entre 3F Grand Est et Immobilière 3F qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration le 13 décembre 2024.

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

SEPTIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de M. Eric BEUSSON arrivant à échéance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat d'administrateur de Monsieur Eric BEUSSON (CGC-CFE) arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de renouveler son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

HUITIEME RESOLUTION

Mandat d'administratrice de Mme Sylvie PETIOT arrivant à échéance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constatant que le mandat d'administratrice de Mme Sylvie PETIOT (MEDEF 54) arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de ne pas renouveler son mandat et de nommer en remplacement Madame Christine BICHATON pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

NEUVIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de l'Eurométropole de Strasbourg arrivant à échéance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat d'administrateur de l'Eurométropole de Strasbourg arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de renouveler son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

DIXIEME RESOLUTION

Mandat d'administrateur de Mulhouse Alsace Agglomération arrivant à échéance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constate que le mandat d'administrateur de Mulhouse Alsace Agglomération arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée et décide de renouveler son mandat pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

ONZIEME RESOLUTION

Démission de Mme Laura JUNG, nomination d'un nouvel administrateur en remplacement

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, prend acte de la démission de Mme Laura JUNG (Medef Grand Est) de ses fonctions d'administratrice et décide de nommer, en remplacement Monsieur Dominique LO SARDO pour la durée du mandat restant à courir du mandat de Madame Laura JUNG, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

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

DOUZIEME RESOLUTION

Démission de Monsieur Michel HUARD, nomination d'un nouvel administrateur en remplacement

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, prend acte de la démission de Mr Michel HUARD (CFDT) de ses fonctions d'administrateur et décide de nommer, en remplacement, Madame Sylvie KLEIN pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

TREIZIEME RESOLUTION

Pouvoir pour les formalités

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

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

Extrait certifié conforme,
A Strasbourg, le 8 juillet 2025

Myriam CHALMETON
Directrice générale



BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023
			BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
	1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				163 292,63	147 843,50
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	138 019,63	137 879,05	140,58		171,23
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	165 640,84	2 488,79	163 152,05		147 672,27
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				624 699 167,30	618 579 270,10
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	154 629 498,14	0,00	154 629 498,14		149 079 391,71
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	721 626 091,98	257 972 759,03	463 653 332,95		462 777 538,91
	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	1 691 682,11	970 147,62	721 534,49		755 893,28
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	2 675 622,44	1 830 886,22	844 736,22		688 612,47
	21418-21318	Autres ensembles immobiliers	19 703 886,45	14 917 326,55	4 786 559,90		5 257 544,05
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	537 890,29	474 384,69	63 505,60		20 289,68
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				74 339 266,93	50 301 021,37
	2312	Terrains	30 990 665,66	0,00	30 990 665,66		24 037 296,87
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	43 348 601,27	0,00	43 348 601,27		26 263 724,50
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				526 509,08	469 044,41
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	0,00	0,00	0,00		0,00
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	31 925,00	0,00	31 925,00		31 925,00
	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	494 584,08	0,00	494 584,08		437 119,41
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE	(I)	976 034 107,89	276 305 871,95	699 728 235,94	669 497 179,38
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
		Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	715 094,13	0,00	715 094,13	715 094,13	342 253,03
		CREANCES D'EXPLOITATION				8 909 693,66	9 638 719,50
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	4 259 316,60	417 635,14	3 841 681,46		3 682 134,15
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	17 131,94	0,00	17 131,94		16 727,07
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	7 101 133,14	5 580 491,58	1 520 641,56		1 528 721,92
	418	Produits non encore facturés	419 166,87	0,00	419 166,87		625 445,57
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	166 168,48	0,00	166 168,48		63 447,90
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	2 944 903,35	0,00	2 944 903,35		3 722 242,89
		CREANCES DIVERSES (3)				122 402,34	1 087 822,29
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	96 162,93	0,00	96 162,93		167 952,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	6 511,08	0,00	6 511,08		897 054,07
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	19 728,33	0,00	19 728,33		22 816,22
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				19 381 953,25	25 507 150,74
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	11 980 405,92		11 980 405,92		20 328 405,36
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 401 547,33		7 401 547,33		5 178 745,38
	53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L A I R E	486	Charges constatées d'avance	11 826,00		11 826,00	11 826,00	27 594,00
		ACTIF CIRCULANT	(II)	35 139 096,10	5 998 126,72	29 140 969,38	36 603 539,56
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)	300 085,05		300 085,05	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)		1 011 473 289,04	282 303 998,67	729 169 290,37	706 100 718,94
		(1) Dont droit au bail					
		(2) Dont à moins d'un an					
		(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte	PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		215 489 226,31	210 281 347,91
	Capital :		158 914 390,00	158 014 390,00
	Capital (actions simples)	158 914 390,00		158 014 390,00
	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	Dotation :			
	Dotations	0,00		0,00
	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	Réserves :			
	Réserve légale	15 369 378,78		15 146 854,00
	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	Réserves sur cessions immobilières	31 553 574,77		27 624 594,60
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	11 019 991,47		7 106 411,30
	Réserves diverses	9 651 882,76		9 495 509,31
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 278 078,53		9 225 104,38
	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	Résultat de l'exercice (a)	748 818,15	748 818,15	4 450 495,69
	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	597 873,27		4 321 075,21
		Montant brutInsc.au résultat		
	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	35 201 363,31	35 201 363,31	36 280 848,24
	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	251 439 407,77	251 439 407,77	251 012 691,84
PROVISIONS	PROVISIONS		7 564 546,28	6 642 155,29
	Provisions pour risques	586 305,00		586 305,00
	Provisions pour gros entretien	3 229 232,88		2 252 216,91
	Autres provisions pour charges	3 749 008,40		3 803 633,38
	PROVISIONS (II)	7 564 546,28	7 564 546,28	6 642 155,29
DETTES	DETTES FINANCIERES (I)		458 223 752,02	439 713 592,77
	Participation des employeurs à l'effort de construction	28 611 229,82		29 911 774,26
	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		417 863 651,39	
	Caisse des Dépôts et Consignations	387 322 116,76		370 528 186,07
	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	Autres établissements de crédit	30 541 534,63		28 390 348,31
	Dépôts et cautionnements reçus :		3 974 038,77	
	Dépôts de garantie des locataires	3 974 038,77		3 888 589,28
	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		7 774 832,84	
	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	Autres emprunts et dettes assimilées	301 709,74		359 480,57
	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	Concours bancaires courants	0,00		38 060,63
	Intérêts courus	7 425 934,31		6 555 686,17
	Intérêts compensateurs	47 188,79		41 467,48
	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	Autres droits	0,00		0,00
	Clients créditeurs		4 442 854,96	3 520 575,37
	Locataires - Excédents d'acomptes	4 017 682,77		3 183 601,55
	Autres	425 172,19		336 973,82
	DETTES D'EXPLOITATION		4 460 332,81	3 756 049,23
	Fournisseurs	2 216 482,29		1 772 120,92
	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
	Dettes fiscales, sociales et autres	2 243 850,52		1 983 928,31
	DETTES DIVERSES		2 900 595,13	1 063 912,36
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	Fournisseurs d'immobilisations	2 743 074,74		979 752,84
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	157 520,39		84 159,52
REGULATIONS	Produits constatés d'avance		137 800,60	406 986,49
	Au titre de l'exploitation et autres	137 800,60		406 986,49
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES (III)	470 165 336,32	470 165 336,32	448 461 116,22
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	729 169 290,37	706 115 963,35
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	436 822 619,19		419 215 489,42
	(1) Dont à moins d'un an.	21 401 133,63		20 498 103,35

3F Grand Est

BILAN PASSIF		2024	2023
		En milliers d'euros	En milliers d'euros
Au 31 décembre 2024			
Capital	<i>Note 1</i>	158 914	158 014
Primes d'émission, de fusion et d'apport		0	0
Réserves et report à nouveau		56 575	52 267
Résultat de l'exercice		749	4 450
Dont résultat résultant de l'activité SIEG		598	4 321
Sous total situation nette		216 238	214 732
Subventions	<i>Note 2</i>	35 201	36 281
Amortissements dérogatoires et autres		0	0
Total capitaux propres	<i>Note 3</i>	251 439	251 013
Provisions pour gros entretien		3 229	2 252
Provisions pour risques et autres charges		4 335	4 390
Total provisions pour risques et charges	<i>Note 4</i>	7 565	6 642
Emprunts	<i>Note 5</i>	446 777	429 190
Intérêts courus non échus	<i>Note 6</i>	7 473	6 597
Concours bancaires courants		0	38
Dépôts et cautionnements reçus		3 974	3 889
Autres dettes	<i>Note 7</i>	11 804	8 350
Total dettes	<i>Note 8</i>	470 028	448 064
Comptes de régularisation passif	<i>Note 9</i>	138	407
Total passif		729 169	706 126

RESULTAT DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
3F GRAND EST

	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	53 980 805,40	55 178 980,20	56 005 063,43	59 495 602,52	61 870 369,31
Résultat avant charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	23 901 951,82	27 578 039,18	27 125 725,02	23 451 362,78	20 676 027,74
Résultat après charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	6 486 551,62	9 999 789,39	9 633 074,81	4 450 495,69	748 818,15
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	105	105	106	110	113
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 106 595,39	4 284 646,13	4 410 891,18	4 632 148,59	4 759 041,81
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 731 223,43	1 694 876,75	1 710 212,18	1 845 964,11	1 914 474,38

3F Grand Est

COMPTE DE RESULTAT 2024

En milliers d'euros		2024	2024	2024	2023
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes					
Loyers	Note 1		50 950	50 950	48 814
Récupération de charges locatives	Note 2	10 886		10 886	10 653
Prestations de services	Note 3		35	35	29
Chiffre d'Affaires		10 886	50 985	61 870	59 496
Autres produits et transferts de charges	Note 4		1 900	1 900	2 370
Achats stockés et variations de stocks					(0)
Achats de fournitures et produits	Note 5	(5 013)	(212)	(5 225)	(5 433)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 6	(3 898)	(2 498)	(6 397)	(5 905)
Gros entretien	Note 7	(184)	(4 235)	(4 419)	(4 180)
Autres services extérieurs	Note 8		(4 779)	(4 779)	(4 930)
Frais de personnel	Note 9	(614)	(6 059)	(6 674)	(6 478)
Impôts et taxes foncières	Note 10	(1 576)	(5 099)	(6 675)	(6 088)
Dotations aux amortissements techniques			(18 685)	(18 685)	(18 083)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 11		(1 384)	(1 384)	(1 053)
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 12		(541)	(541)	(323)
Autres charges de gestion courante	Note 13		(140)	(140)	(110)
Résultat d'exploitation		(400)	9 253	8 853	9 281
Produits financiers nets			818	818	790
Intérêts des emprunts	Note 14		(13 987)	(13 987)	(11 551)
Dotations nettes aux provisions financières					
Résultat financier			(13 169)	(13 169)	(10 761)
Marge sur cessions d'actifs			3 605	3 605	4 340
Pertes sur remplacements ou démolitions			(106)	(106)	(67)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels					
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles			141	141	136
Reprises sur subventions			1 396	1 396	1 497
Autres charges et produits exceptionnels			40	40	39
Résultat exceptionnel	Note 15		5 076	5 076	5 945
Impôt sur les Sociétés	Note 16		(10)	(10)	(15)
Résultat net		(400)	1 149	749	4 450
Dont résultat relevant de l'activité SIEG				598	4 321

3F Grand Est

BILAN ACTIF			2024	2 023
Au 31 décembre 2024	Brut	Amortissements Dépréciations	Net	Net
	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles	304	140	163	148
Baux	138	138	0	0
Autres	166	2	163	148
Immobilisations corporelles	900 865	276 166	624 699	618 579
Terrains	154 629		154 629	149 079
Immeubles de rapport	743 022	273 860	469 161	468 791
Autres immobilisations corporelles	3 214	2 305	908	709
Immobilisations corporelles en cours	74 339		74 339	50 301
Terrains	30 991		30 991	24 037
Immeubles de rapport	38 347		38 347	22 999
Travaux d'amélioration	5 002		5 002	3 265
Acomptes terrains				
Immobilisations financières	527		527	469
Participations, parts sociales et créances	32		32	32
Prêts accédants				
Autres prêts et divers	495		495	437
Total actif immobilisé	<i>Note 1</i> 976 034	276 306	699 728	669 497
Stocks et en cours				
Créances locataires et acquéreurs	<i>Note 2</i> 11 780	5 998	5 781	5 846
Subventions à recevoir	<i>Note 3</i> 2 945		2 945	3 722
Autres créances diverses	<i>Note 4</i> 1 021		1 021	1 487
Valeurs mobilières de placement	0		0	
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	<i>Note 5</i> 19 382		19 382	25 545
Total actif circulant	<i>Note 6</i> 35 127	5 998	29 129	36 601
Comptes de régularisation actif	<i>Note 8</i> 312		312	28
Total actif	1 011 473	282 304	729 169	706 126



3F GRAND EST

Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth – 67067 STRASBOURG
Société anonyme au capital de 158 914 390 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024



RSM Paris

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 1 47 63 67 00

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

3F GRAND EST

Siège social : 8 rue Adolphe Seyboth – 67067 STRASBOURG

Société anonyme au capital de 158 914 390 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société 3F GRAND EST,

Opinion

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

Evaluation des immobilisations corporelles

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

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

Provision pour dépréciation des créances locataires

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

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

Provision pour gros entretien

La note "Provision pour gros entretien" de l'annexe relative à la « Provision pour gros entretien » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour Indemnité de départ à la retraite

La note "Provision pour indemnités de départ à la retraite " de l'annexe relative aux « Indemnités de départ à la retraite » précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires.

Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 02 juin 2025

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Hélène KERMORGANT

Associée

3F Grand Est

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023
			BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
	1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				163 292,63	147 843,50
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	138 019,63	137 879,05	140,58		171,23
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	165 640,84	2 488,79	163 152,05		147 672,27
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				624 699 167,30	618 579 270,10
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	154 629 498,14	0,00	154 629 498,14		149 079 391,71
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	721 626 091,98	257 972 759,03	463 653 332,95		462 777 538,91
	214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	1 691 682,11	970 147,62	721 534,49		755 893,28
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	2 675 622,44	1 830 886,22	844 736,22		688 612,47
	21418-21318	Autres ensembles immobiliers	19 703 886,45	14 917 326,55	4 786 559,90		5 257 544,05
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	537 890,29	474 384,69	63 505,60		20 289,68
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				74 339 266,93	50 301 021,37
	2312	Terrains	30 990 665,66	0,00	30 990 665,66		24 037 296,87
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	43 348 601,27	0,00	43 348 601,27		26 263 724,50
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				526 509,08	469 044,41
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	0,00	0,00	0,00		0,00
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	31 925,00	0,00	31 925,00		31 925,00
	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	494 584,08	0,00	494 584,08		437 119,41
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		ACTIF IMMOBILISE (I)	976 034 107,89	276 305 871,95	699 728 235,94	699 728 235,94	669 497 179,38
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
		Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	715 094,13	0,00	715 094,13	715 094,13	342 253,03
		CREANCES D'EXPLOITATION				8 909 693,66	9 648 632,01
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	4 259 316,60	417 635,14	3 841 681,46		3 692 046,66
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	17 131,94	0,00	17 131,94		16 727,07
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	7 101 133,14	5 580 491,58	1 520 641,56		1 528 721,92
	418	Produits non encore facturés	419 166,87	0,00	419 166,87		625 445,57
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	166 168,48	0,00	166 168,48		63 447,90
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	2 944 903,35	0,00	2 944 903,35		3 722 242,89
		CREANCES DIVERSES (3)				122 402,34	1 065 006,07
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faîtes en commun et G.I.E	96 162,93	0,00	96 162,93		167 952,00
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	6 511,08	0,00	6 511,08		874 237,85
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	19 728,33	0,00	19 728,33		22 816,22
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				19 381 953,25	25 545 211,37
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	11 980 405,92		11 980 405,92		20 328 405,36
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	7 401 547,33		7 401 547,33		5 216 806,01
	53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L E R	486	Charges constatées d'avance	11 826,00		11 826,00	11 826,00	27 594,00
		ACTIF CIRCULANT (II)	35 139 096,10	5 998 126,72	29 140 969,38	29 140 969,38	36 628 696,48
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	300 085,05		300 085,05	300 085,05	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)	1 011 473 289,04	282 303 998,67	729 169 290,37	729 169 290,37	706 125 875,86
		(1) Dont droit au bail					
		(2) Dont à moins d'un an					
		(3) Dont à plus d'un an					

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte		PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1		2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		215 489 226,31	210 281 347,91
	101-104-105	Capital :		158 914 390,00	158 014 390,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	158 914 390,00		158 014 390,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	102-103 (OPH)	Dotation :			
	102	Dotations	0,00		0,00
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	106	Réserves :			
	1061 (sociétés)	Réserva légale	15 369 378,78		15 146 854,00
	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	31 553 574,77		27 624 594,60
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	11 019 991,47		7 106 411,30
	10688	Réserves diverses	9 651 882,76		9 495 509,31
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 278 078,53		9 225 104,38
	11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12	Résultat de l'exercice (a)	748 818,15	748 818,15	4 450 495,69
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	597 873,27		4 321 075,21
			Montant brutInsc.au résultat		
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	57 600 080,9322 398 717,62	35 201 363,31	35 201 363,3136 280 848,24
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,000,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671	Titres participatifs	0,00		0,00
		CAPITAUX PROPRES	(I)	251 439 407,77	251 439 407,77251 012 691,84
	PROV.	15	PROVISIONS		7 564 546,28
151		Provisions pour risques	586 305,00		586 305,00
1572		Provisions pour gros entretien	3 229 232,88		2 252 216,91
153-158		Autres provisions pour charges	3 749 008,40		3 803 633,38
		PROVISIONS	(II)	7 564 546,28	7 564 546,286 642 155,29
DETTES		DETTES FINANCIERES (1)		458 223 752,82	439 713 592,77
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	28 611 229,82		29 911 774,26
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		417 863 651,39	
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	387 322 116,76		370 528 186,07
	1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	30 541 534,63		28 390 348,31
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		3 974 038,77	
	1651	Dépôts de garantie des locataires	3 974 038,77		3 888 589,28
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		7 774 832,84	
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	301 709,74		359 480,57
	17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	0,00		38 060,63
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	7 425 934,31		6 555 686,17
	16883	Intérêts compensateurs	47 188,79		41 467,48
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		4 442 854,96	3 530 487,88
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	4 017 682,77		3 189 296,63
	Autres 419	Autres	425 172,19		341 191,25
		DETTES D'EXPLOITATION		4 460 332,81	3 756 049,23
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	2 216 482,29		1 772 120,92
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 243 850,52		1 983 928,31
		DETTES DIVERSES		2 900 595,13	1 063 912,36
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	2 743 074,74		979 752,84	
269-279	versements restant à effectuer sur lots non libérés	0,00		0,00	
	Autres dettes :				
4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00	
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00	
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00	
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	157 520,39		84 159,52	
REGUL.		Produits constatés d'avance		137 800,60	406 986,49
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	137 800,60		406 986,49
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
		TOTAL DETTES	(III)	470 165 336,32	470 165 336,32448 471 028,73
	477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF	(IV)	0,00	0,000,00
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	729 169 290,37	729 169 290,37706 125 875,86	
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.				
	(1) Dont à plus d'un an.	436 822 619,19		419 215 489,42	
	(1) Dont à moins d'un an.	21 401 133,63		20 498 103,35	

3F Grand Est

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024			Exercice 2023
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			58 224 429,62	55 763 448,77
	CONSOmmATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			20 819 751,61	20 448 202,16
	Achats stockés :				
	Terrains		0,00	0,00	0,00
	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	145,25
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
	Variation des stocks :				
	Terrains		0,00	0,00	0,00
	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00	0,00
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
	Achats non stockés de matières et fournitures	5 013 065,01	212 287,10	5 225 352,11	5 432 934,12
	Services extérieurs :				
	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 765 998,87	790 312,03	4 556 310,90	4 218 733,57
	Locations		186 431,20	186 431,20	177 965,97
	Charges locatives et de copropriétés		1 156,05	1 156,05	0,00
	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	132 324,42	1 683 913,54	1 816 237,96	1 660 142,32
	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	184 106,27	4 235 036,59	4 419 142,86	4 180 075,45
	Maintenance	0,00	22 425,15	22 425,15	23 319,54
	Autres travaux d'entretien	0,00	1 634,40	1 634,40	3 138,35
	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	3 453,06	3 453,06	743,60
	Primes d'assurances		568 535,48	568 535,48	605 331,40
	Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00	0,00
	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 447 055,26	1 447 055,26	1 442 548,65
	Publicité, publications, relations publiques		75 803,99	75 803,99	102 056,40
	Déplacements, missions et réceptions		215 054,42	215 054,42	184 941,40
	Cotisations et prélèvements CGLLS		779 236,00	779 236,00	819 383,00
	Redevances		1 190 564,18	1 190 564,18	1 132 493,34
	Autres	0,00	311 358,59	311 358,59	464 249,80
	Impôts, taxes et versements assimilés			6 675 050,75	6 088 442,07
	Sur rémunérations	0,00	671 657,79	671 657,79	611 403,95
	Taxes foncières	6 973,72	4 283 651,32	4 290 625,04	3 930 547,19
	Autres	1 569 158,69	143 609,23	1 712 767,92	1 546 490,93
	Charges de personnel			6 673 516,19	6 478 112,70
	Salaires et traitements	404 388,92	4 354 652,89	4 759 041,81	4 632 148,59
	Charges sociales	209 917,26	1 704 557,12	1 914 474,38	1 845 964,11
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			23 375 065,42	22 315 708,88
	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
	Immobilisations locatives		18 586 806,71	18 586 806,71	18 025 529,34
	Autres immobilisations		97 743,35	97 743,35	57 738,90
	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
	Dépréciation des créances		1 353 649,74	1 353 649,74	1 305 500,49
	Dotations aux provisions :				
	Provisions pour gros entretien		3 229 232,88	3 229 232,88	2 252 216,91
	Autres provisions		107 632,74	107 632,74	674 723,24
	Autres charges			681 045,65	432 982,96
	Pertes sur créances irrécouvrables		541 366,70	541 366,70	322 792,38
	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	139 678,95	139 678,95	110 190,58
	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES			13 987 120,80	11 551 547,56
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts (2) :				
	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		13 980 922,69	13 980 922,69	11 549 781,88
	Intérêts compensateurs		5 721,31	5 721,31	(36 580,07)
	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
	Gestion de prêts Accession		(15,89)	(15,89)	(16,34)
	Intérêts sur autres opérations		492,69	492,69	38 001,19
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
	Autres charges financières		0,00	0,00	360,90
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 090 029,39	6 833 345,94
	Sur opérations de gestion		213 248,33	213 248,33	411 359,70
	Sur opérations en capital :			3 751 224,61	6 310 347,24
	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 006 206,35	3 006 206,35	5 688 199,35
	Autres		745 018,26	745 018,26	622 147,89
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			125 556,45	111 639,00
	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
	Dotations aux provisions		125 556,45	125 556,45	111 639,00
	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00	0,00
	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		10 380,89	10 380,89	15 038,30
	TOTAL DES CHARGES	11 285 933,16	65 026 027,54	76 311 960,70	74 163 380,57
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			748 818,15	4 450 495,69
	dont relevant du SIEG			597 873,27	4 321 075,21
	dont ne relevant pas du SIEG			150 944,88	129 420,48
	TOTAL GENERAL			77 060 778,85	78 613 876,26
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2024		Exercice 2023
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		67 077 481,75	65 044 412,53
	Produits des activités		61 870 369,31	59 495 602,52
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00
7011	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7014	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
7017-7018	Récupération des charges locatives	10 885 541,44		10 652 594,69
703	Loyers :			
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	501 026,05		522 517,91
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	46 418 824,22		44 268 402,23
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	296 187,41		387 607,89
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	493 318,62		554 331,16
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00		0,00
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	3 240 340,74		3 080 741,32
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Prestations de services :			
706	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00
705	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00
7061-7062	Sociétés sous égide	0,00		0,00
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00
7064	Syndic de copropriété	0,00		4 309,82
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
70671	Gestion des prêts	0,00		0,00
70672	Autres prestations de services	0,00		0,00
7068	Produits des activités annexes :			
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00
7086	Autres	35 130,83		25 097,50
Autres 708	Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00
71	Immeubles en cours	0,00		0,00
7133	Immeubles achevés	0,00		0,00
7135	Production immobilisée		1 096 478,90	1 421 860,88
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	523 611,46		745 495,18
7222	Autres productions immobilisées	572 867,44		676 365,70
721-Autres 722	Subventions d'exploitation		126 603,04	21 572,25
74	Primes à la construction	0,00		0,00
742	Subventions d'exploitation diverses	126 603,04		21 572,25
743	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00
744	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 306 663,35	3 179 200,08
781	Provisions pour gros entretien	2 252 216,91		2 164 866,66
78157	Dépréciations de créances	1 033 381,20		877 320,15
78174	Autres reprises	21 065,24		137 013,27
Autres 781	Transferts de charges d'exploitation	292 600,81	292 600,81	513 314,68
791	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00	0,00
7583	Autres produits	384 766,34	384 766,34	412 862,12
751-754-7581-7582-7588	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
755				
76	PRODUITS FINANCIERS		817 631,37	790 737,17
	De participations (2)		0,00	0,00
761	Revenus des actions	0,00		0,00
7611	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
7612	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00		0,00
7613-7618	D'autres immobilisations financières (2)		41,76	34,56
762	Prêts accession	0,00		0,00
76261-76262	Autres	41,76		34,56
Autres 762	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	812 765,01	812 765,01	786 054,35
763-764	Autres (2)	4 824,60	4 824,60	4 648,26
765-766-768	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
786	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
796	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
767				
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		9 165 665,73	12 778 726,56
771	Sur opérations de gestion	703 429,88	703 429,88	821 253,58
	Sur opérations en capital		8 195 486,92	11 710 192,27
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	6 504 763,00		9 961 193,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 395 567,93		1 497 455,39
778	Autres	295 155,99		251 543,88
787	Reprises sur dépréciations et provisions	266 748,93	266 748,93	247 280,71
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	77 060 778,85	77 060 778,85	78 613 876,26
			0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		0,00	
	dont ne relevant pas du SIEG		0,00	
	TOTAL GENERAL		77 060 778,85	78 613 876,26
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

Annexe aux comptes 2024 3F GRAND EST

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 Grand Est 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 Grand Est qui a un recours important au levier de l'endettement pour accompagner le développement de l'offre nouvelle en logements et la réhabilitation de son parc, a été fortement impactée, comme les autres sociétés du secteur, par la hausse du Livret A qui est passé de 1% au 1er février 2022, 2% au 1er août 2022 puis 3 % au 1er février 2023 et qui est resté à ce niveau toute l'année 2024.

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 1,29 % et le taux de recouvrement à 98,76 %, en amélioration par rapport à 2023.

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2024 ALI sur les agréments (270 agréments) ont été atteints avec 360 agréments et une part de LLI qui demeure importante à 46 %. Avec 207 OS, le volume des mises en chantier 2024 a diminué de 43 % par rapport à 2023. 193 livraisons ont été réalisées en 2024, soit 94 de moins qu'en 2023.

3F Grand Est a poursuivi sa politique active de réhabilitation de son parc, avec le lancement de 100 réhabilitations. Les réhabilitations thermiques représentent 100 % du volume des lots réhabilités, illustrant ainsi le fort engagement de la société dans la transition environnementale.

Compte tenu du contexte de taux, les volumes de ventes dans l'ancien sont restés relativement stables par rapport à 2023, soit 53 ventes directes aux locataires.

Le patrimoine de 3F Grand Est compte 9 109 logements, foyers et commerces à fin 2024, soit une progression de 1,5 % par rapport à 2023 sous les effets commentés ci-dessus.

Evènements postérieurs à la clôture

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

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 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 Stonal, 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 vêtage 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 30 K€ HT par type de travaux.
- A défaut, ces dépenses sont chargées.

Les travaux d'amélioration immobilisés, avec ou sans ajout de composants, sont comptabilisés sur un compte d'en cours jusqu'au jour de la mise en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si

elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composant. A la date de livraison au sens comptable, les coûts sont affectés sur les composants correspondant aux travaux livrés, conformément aux informations données par les responsables des travaux.

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

Concernant les opérations en MOD les acquisitions de terrains et frais de notaires portant sur les opérations locatives figurent parmi les « terrains en cours » jusqu'à l'achèvement de l'opération. Les dépenses de constructions sont comptabilisées en immobilisations en cours jusqu'à l'achèvement de l'opération. A la livraison de l'opération le terrain en cours est transféré en « terrain Bati » et les dépenses de construction ventilées par composants en « immeubles de rapports »

Concernant les opérations en VEFA les appels de fonds sont comptabilisés en terrain en cours et ce jusqu'à la livraison de l'opération ou la ventilation entre le terrain et le Bati est effectuée au même titre que la ventilation entre composants.

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	3%	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	18%	18%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	27%	27%
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.

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

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire, en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre, et en comptabilisant ces montants agrégés par programme.

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

Les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 60 000 euros sont retenus.

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

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2024, 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 aux 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 1er janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. ».

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par 3F Grand Est 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 597 873,27 €.

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, les prestations réalisées pour les filiales du groupe sont refacturées « sans marge » 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 23 M€ au 31 décembre 2024.
Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2024-2023
Immobilisations incorporelles	15
Immobilisations corporelles	30 158
Immobilisations financières	57
Stocks et créances	-1 309
Disponibilités et portefeuille	-6 163
Comptes de régularisation	284
Total	23 043

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Partie 4 Fiche n°4.11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE
(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI- MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
	TOTAL	572 867,44	523 611,46	0,00	1 096 478,90

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

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			437 757,98
	Honoraires notaires sur acquisitions	412 292,87	
	Honoraires étude de projet	23 692,00	
	Divers (montants non significatifs)	1 773,11	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			437 757,98

1.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2024 sont les suivants :

- Fonds de roulement et fonds Alur des syndics pour 63 K€
- Dépôt de garantie fournisseurs de gaz pour - 3 K€

1.4 Tableau des filiales et participations

3F Grand Est n'a pas de filiale ni titre de participation à ce jour.

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	78			78
Immobilisation corp. En cours Risques d'abandons				0
Immobilisations Financières				
Total	78	0	0	78

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

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

Partie 4 Fiche N°4.3.1

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

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	644 256,99	0,00	0,00	0,00	506 236,86	138 020,13
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	150 161,06	15 479,78	0,00	0,00	0,00	165 640,84
	Total I	794 418,05	15 479,78	0,00	0,00	506 236,86	303 660,97
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	149 079 391,71	0,00	6 328 396,58	0,00	778 290,15	154 629 498,14
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	149 079 391,71	0,00	6 328 396,58	0,00	778 290,15	154 629 498,14
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	714 625 945,98	0,00	21 426 647,78	757 251,42	4 592 415,03	730 702 927,31
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	18 510 523,44	757 251,42	4 119 603,53	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	2 916 124,34	0,00	472 811,50	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	19 078 451,49	0,00	0,00	0,00	6 759 718,26	12 318 733,23
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	1 848 290,36	0,00	827 332,08	0,00	0,00	2 675 622,44
	Total III (A+B+C)	735 552 687,83	0,00	22 253 979,86	757 251,42	11 352 133,29	745 697 282,98
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	136 665,77	0,00	0,00	70 080,66	0,00	66 585,11
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	54 730,80	0,00	0,00	54 730,80
2182	Matériel de transport	246,35	0,00	0,00	0,00	0,00	246,35
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	144 814,20	0,00	0,00	0,00	0,00	144 814,20
2184	Mobilier	252 784,86	847,80	0,00	0,00	0,00	253 632,66
2188	Diverses	17 881,17	0,00	0,00	0,00	0,00	17 881,17
	Total V	415 726,58	847,80	54 730,80	0,00	0,00	471 305,18
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	24 037 296,87	13 281 765,37	144 055,26	6 472 451,84	0,00	30 990 665,66
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	22 998 599,53	33 866 655,62	13 339,33	18 570 003,64	0,00	38 308 590,84
	- Additions et remplacements de composants (1)	3 265 124,97	4 699 599,73	311,00	2 925 025,27	0,00	5 040 010,43
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	50 301 021,37	51 848 020,72	157 705,59	27 967 480,75	0,00	74 339 266,93
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	935 485 493,26	51 848 868,52	28 794 812,83	28 794 812,83	12 130 423,44	975 203 938,34
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	31 925,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31 925,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	437 119,41	70 527,67	0,00	0,00	13 063,00	494 584,08
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	469 044,41	70 527,67	0,00	0,00	13 063,00	526 509,08
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	936 748 955,72	51 934 875,97	28 794 812,83	28 794 812,83	12 649 723,30	976 034 108,39

- (1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations
(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

1.6.2 Variations des amortissements

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1		2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	644 085,26	30,65	0,00	506 236,86	137 879,05
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 488,79	0,00	0,00	0,00	2 488,79
	TOTAL I	646 574,05	30,65	0,00	506 236,86	140 367,84
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	248 051 528,45	17 774 156,86	0,00	2 364 498,83	263 461 186,48
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	16 783 436,32	296 872,20	0,00	6 759 718,26	10 320 590,26
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	1 159 677,99	671 208,33	0,00	0,00	1 830 886,22
	TOTAL III	265 994 642,66	18 742 237,39	0,00	9 124 217,09	275 612 662,96
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	133 202,25	0,00	0,00	66 617,14	66 585,11
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	3 301,57	0,00	0,00	3 301,57
28182	Matériel de transport	116,98	0,00	0,00	0,00	116,98
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	144 814,20	0,00	0,00	0,00	144 814,20
28184	Mobilier	237 795,36	5 057,59	0,00	0,00	242 852,95
28188	Diverses	16 173,88	540,00	0,00	0,00	16 713,88
	TOTAL V	398 900,42	8 899,16	0,00	0,00	407 799,58
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	267 173 319,38	18 751 167,20	0,00	9 697 071,09	276 227 415,49

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

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

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

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

50 ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1		2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085-28088	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	506 236,86	0,00	0,00	506 236,86
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	506 236,86	0,00	0,00	506 236,86
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	1 997 748,10	366 750,73	0,00	2 364 498,83
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	6 759 718,26	0,00	0,00	6 759 718,26
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	8 757 466,36	366 750,73	0,00	9 124 217,09
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	66 617,14	0,00	0,00	0,00	66 617,14
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	66 617,14	9 263 703,22	366 750,73	0,00	9 697 071,09

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

Note 2. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2024	Net 2023
Soldes locataires exigibles	4 259	418	3 842	3 692
Soldes locataires douteux	7 101	5 580	1 521	1 529
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	419	0	419	625
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	11 780	5 998	5 781	5 846

La provision 2024 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites. Elle augmente de 326 K€ par rapport à 2023 en raison d'une augmentation du chiffre d'affaires pour un taux de recouvrement moyen annuel de 98,76 % (98,4 % en 2023).

Les recours gracieux notifiés au 31 décembre 2024 non encore encaissés et portés en diminution de la dotation aux dépréciations de l'exercice sont comptabilisés à hauteur de 9 K€.

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

Note 3. Subventions à recevoir

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Subventions à recevoir	2 945	1 639	1 306

Les subventions à percevoir s'élèvent à 2,9 M€ contre 3,7 M€ en 2023 soit une baisse de 0,8 M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2024 représentent 30 K€.

Note 4. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2024	2023
Clients autres activités	17	17
Personnel	23	23
TVA et Etat	143	40
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	96	168
Débiteurs divers	741	704
Créances sur cession d'immobilisations	0	536
Total	1 021	1 487

Cette évolution des autres créances diverses s'explique principalement par des signatures d'acte de vente aux particuliers fin 2023 dont les fonds ont été versé par les notaires en 2024.

Note 5. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2024	2023
Livrets A	4 069	12 356
Comptes à terme	10 000	10 000
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	5 313	3 189
Total	19 382	25 545

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

Note 6. Etat des créances

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	30 714,00	2 943,00	27 771,00
275/276	Autres immobilisations financières	458 976,80		458 976,80
	TOTAL I	489 690,80	2 943,00	486 747,80
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	715 094,13	715 094,13	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	4 259 316,60	4 259 316,60	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	7 101 133,14	7 101 133,14	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	436 298,81	436 298,81	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	4 069,06	4 069,06	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	19 280,17	19 280,17	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	3 087 722,60	1 781 819,35	1 305 903,25
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	3 087 722,60	1 781 819,35	1 305 903,25
45	Groupe et associés et opération de coopération	96 162,93	96 162,93	0,00
451	Groupe	96 162,93	96 162,93	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	26 239,41	26 239,41	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	19 728,33	19 728,33	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	6 511,08	6 511,08	0,00
	TOTAL II	15 745 316,85	14 439 413,60	1 305 903,25
486	Charges constatées d'avances	11 826,00	11 826,00	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	11 826,00	11 826,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	16 246 833,65	14 454 182,60	1 792 651,05

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	2 944 903,55
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	105 368,18

Note 7. Dépréciations et Provisions

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	586 305,00	0,00	0,00	586 305,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	1 231 283,00	101 405,00	0,00	(3) 1 332 688,00
Pour gros entretien	2 252 216,91	3 229 232,88	2 252 216,91	3 229 232,88
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 572 350,38	130 297,19	287 814,17	(3) 2 416 320,40
TOTAL II	6 642 155,29	3 460 935,07	(2) 2 540 031,08	7 564 546,28
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	78 456,46	0,00	0,00	78 456,46
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	78 456,46	0,00	0,00	78 456,46
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 671 792,41	1 351 554,12	1 025 219,81	5 998 126,72
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	8 161,39	2 095,62	8 161,39	2 095,62
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	5 679 953,80	1 353 649,74	1 033 381,20	6 000 222,34
TOTAL VI (III + IV + V)	5 758 410,26	1 353 649,74	1 033 381,20	6 078 678,80
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	12 400 565,55	(1) 4 814 584,81	(1) 3 573 412,28	13 643 225,08

RENVOIS

		Exploitation	4 690 515,36	3 306 663,35
(1) Dont dotations et reprises		Financières	0,00	0,00
		Exceptionnelles	125 556,45	266 748,93
(2) Dont reprises		de provisions utilisées		363 895,59
		de provisions non utilisées (*)		2 176 135,49
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				1 358 920,00

(*) 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 8. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 12 K€ et les charges de frais d'émission d'emprunts à répartir pour 300 K€.

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 23 M€ se répartit en :

En K€	2024-2023
Capital et primes	900
Réserves et résultat	606
Sous total situation nette	1 506
Subventions	-1 079
Total Capitaux propres	427
Provisions pour risques et charges	922
Emprunts et ICNE	18 463
Banques créditrices	-38
Autres dettes	3 539
Total dettes	21 963
Comptes de régularisations	-269
Total Passif	23 043

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2024, le capital social d'un montant de 158 914 390,00 euros entièrement libéré correspondait à 15 891 439 actions de 10 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	21 967	22 593
Subventions 1%	9 756	9 888
Subventions autres	3 478	3 801
Total	35 201	36 281

en K€	Montant 31.12.23	Mouvements 2024	Montant 31.12.24
Subventions brutes	57 687	- 87	57 600
Reprises de subventions	21 406	992	22 399
Subventions nettes	36 281	- 1 079	35 201

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	251 013		
Augmentations de capital	900		900
Affectation à la réserve légale	223	223	
Affectation à la réserve de prévoyance	-	-	
Distribution de dividendes sur résultat 2023	- 143	- 143	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	4 085	4 085	
Affectation du résultat 2023 hors dividendes	- 4 308	- 4 308	
Résultat 2024	749	749	
Variation des subventions nettes	- 1 079	- 1 079	
Capitaux propres au 31.12.24	251 439	- 473	900

Des dividendes ont été distribués au titre de l'exercice 2023, pour 0,00902558 euro par action, soit 143 K€ au total.

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0,00		0,00			0,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1		4 450 495,69		4 321 075,21			129 420,48	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					97,09%			2,91%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	222 524,78		216 053,76		97,09%	6 471,02		2,91%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	0,00		0,00		0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00			0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)	0,00		0,00			0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières	3 928 980,17		3 913 580,17			15 400,00		
10688 Réserves diverses	156 373,45		52 974,15			103 399,30		
457 - Dividendes	142 617,29		138 467,13		97,09%	4 150,16		2,91%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		0,00		0,00			0,00	
TOTAUX	4 450 495,69	4 450 495,69	4 321 075,21	4 321 075,21		129 420,48	129 420,48	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
2023	2024	0,00902558	142 613,13	7 110 647,55	4 450 495,69
2022	2023	0,03867547	585 797,37	5 301 398,90	9 633 074,81
2021	2022	0,05239522	793 598,61	3 029 370,80	9 999 789,39

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

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

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2024 :

en K€	Montant 31.12.23	Dotations de l'exercice 2024	Reprises de l'exercice 2024	Montant 31.12.24
Gros Entretien	2 252	3 229	2 252	3 229
Provision pour gros entretien	2 252	3 229	2 252	3 229
Provision retraite	1 231	101		1 333
Medaille du travail	25	1		26
Indemnité précarité	0			0
Contentieux personnel	0			0
Provision travaux sur foyers	2 526	126	267	2 385
Risque fiscal	0			0
Risques gestion locative et construction	586			586
Sequestre	0			0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0			0
Divers	21	3	20	5
Provision pour risques et autres charges	4 390	232	286	4 335
Total	6 642	3 461	2 539	7 565

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		705
Provision au titre de 2025	830	820
Provision au titre de 2026	1 305	728
Provision au titre de 2027	1 094	
Provision pour gros entretien	3 229	2 252

Le montant de la provision pour gros entretien est de 3 229 K€ contre 2 252 K€ au 31 décembre 2023.

Concernant les 704 K€ de dépenses prévues en 2024 lors de l'arrêté 2023 pour les opérations éligibles :

- 9,4 % sont réalisées, contre 29,4 % en 2023
- 90,6 % sont reportées

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10 ans du 31 octobre 2024) : 3,43 % (contre 3,17 % en 2023).

Taux de charges sociales :

- 60% pour les administratifs

- 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 2010-2022

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2024 à un montant de 1 332 K€, contre 1 231 K€ en 2023 soit une dotation pour l'année de 101 K€.

Provisions travaux sur foyers

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

Concernant les foyers à redevances CROUS, les baux emphytéotiques stipulent une restitution du solde de la provision à terme si celle-ci n'est pas consommée. La provision est dotée annuellement selon les termes des baux et reprise en fonction des travaux réalisés dans l'exercice.

La provision s'élève à 1 753 K€ fin 2024 pour 3F Résidences intégrant une reprise en 2024 constituée par des versements au titre des travaux réalisés pour 32 K€. Concernant le CROUS, la provision s'élève à 632 K€ intégrant en 2024, une dotation de 126 K€ et une reprise de 235 K€ au titre des travaux réalisés sur l'exercice.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées en 2023 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. Celles-ci sont toujours d'actualité en 2024, il n'y a cependant pas de nouvelle dotation dans l'exercice.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2024	2023
Participation à l'effort de construction	28 611	29 912
Banque des Territoires	387 322	370 528
CFF	17 995	20 457
Autres banques	12 547	7 934
Emprunts et dettes divers	302	359
Total	446 777	429 190

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2024	%
Fixe	39 718	9%
Révisable - indices Livret A ou LEP	396 957	89%
Révisable - indice inflation	10 101	2%
Révisable - autres indices	0	0%
Sous-total révisable	407 059	91%
Structuré		0%
Total	446 777	100%

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 446,8 M€, soit une hausse de 17,6 M€. Les mobilisations sur l'exercice 2024 s'élèvent à 32,5 M€ dont 31 M€ concernent la Construction neuve, 0,2 M€ pour la réhabilitation du parc, et 1,2 M€ de financement ALS.

Les amortissements d'emprunts ont représenté 13,8 M€ et les remboursements anticipés 1,1 M€.

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2024	2023
Intérêts courus non échus hors IC	7 426	6 556
Intérêts compensateurs	47	41
Total Intérêts courus non échus	7 473	6 597

La hausse de 0,9 M€ des intérêts courus s'explique, en dehors de l'impact des nouveaux emprunts perçus sur 2024, par un effet année pleine de la hausse du livret A à 3 % au 1^{er} février 2023.

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2024	2023
Locataires et acquéreurs	4 443	3 530
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	4 960	2 752
Personnel	1 047	1 009
Sécurité sociale et org. sociaux	769	718
Etat et collectivités publiques	428	257
Sous-total dettes fiscales et sociales	2 244	1 984
Créditeurs divers	158	84
Total Autres dettes	11 804	8 350

Les dettes des fournisseurs de biens et services et d'entrepreneurs augmentent de 2 208 K€, les dettes incluses 3 284 K€ de factures non parvenues au 31 décembre 2024.

La tva due sur des LASM augmentent de 130 K€ et concerne principalement une opération prévue en livraison sur 2025.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	28 611 229,82	1 868 666,52	6 459 051,63	20 283 511,67	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	417 863 651,39	12 048 166,88	52 117 197,56	353 698 286,95	22 104 936,91
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	3 974 038,77	Non ventilable (3)		3 974 038,77	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	301 709,74	58 365,92	239 539,92	3 803,90	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	7 425 934,31	7 425 934,31		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	47 188,79		36 086,73	11 102,06	
TOTAL I dettes financières		458 223 752,82	21 401 133,63	58 851 875,84	377 970 743,35	22 104 936,91
dont emprunts remboursables in fine		1 857 056,13	275 000,00		1 582 056,13	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	4 959 557,03	4 959 557,03		0,00	
419	Clients créditeurs	4 438 506,88	4 438 506,88		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 046 904,33	1 046 904,33		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	769 432,97	769 432,97		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	427 513,22	307 608,66	119 904,56	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	427 513,22	307 608,66	119 904,56	0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	19,21	0,00	19,21	0,00	0,00
451	Groupe	0,00			0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	19,21		19,21	0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	157 501,18	157 501,18	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	157 501,18	157 501,18		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		11 799 434,82	11 679 511,05	119 923,77	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	137 800,60	0,00	65 323,56	72 477,04	0,00
4871	Sur exploitation	137 800,60		65 323,56	72 477,04	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		137 800,60	0,00	65 323,56	72 477,04	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		470 160 988,24	33 080 644,68	59 037 123,17	378 043 220,39	22 104 936,91
RENOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	32 500 500,43				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	14 873 220,15				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00				

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	2024	2023
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	138	407
Produits des ventes des lots en cours	0	0
Total	138	407

Le montant concerne une convention de travaux avec le preneur du bail commercial du A029C rue Peirottes à Strasbourg. Il a été convenu qu'en l'échange de la réalisation de travaux par le preneur celui-ci bénéficiait d'une remise totale de loyer sur une période de 9 ans.

Le montant des travaux correspondant à un paiement en nature des loyers, les travaux réalisés sont intégrés en immobilisation dans les comptes pour 602 K€ avec pour contrepartie un produit constaté d'avance.

Ce produit constaté d'avance est réintégré en produit de loyer chaque année au niveau de la déduction de loyer de l'exercice soit 66 901,89 € en 2024.

Ce compte intègre aussi les intérêts générés par le compte à terme CEGE et courants versés en janvier 2025 pour 99 K€, ainsi que le bouclier tarifaire de la Banque des Territoires concernant une remise sur intérêts d'emprunts en versement sur 2025 et 2026 pour 112 K€.

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. 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	49 653	47 368
RLS	- 2 680	- 2 514
Logements en PSLA	-	-
Garages, parkings et autres	2 694	2 564
Commerces	493	453
Foyers	493	554
Supplément de loyer	296	388
Total	50 950	48 814

Les loyers quittancés en 2024 s'établissent à 50,9 M€, en progression de 2,1 M€, soit + 4,4 % par rapport à 2023.

Les loyers logements (49,7 M€ en 2024) ont progressé par rapport à 2023 de 2,3 M€ soit + 4,8 %. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2024 de 3,5 %, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions. La vacance des logements anciens qui était de 1,17 % en 2023 a augmenté de 0,12 point en 2024 pour atteindre un taux de 1,29 %.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 2,7 M€ en 2024, en augmentation de 130 K€ à 2023.

Les loyers des commerces ont augmenté de 40 K€ (+ 8,8 %) par rapport à 2023. Cette variation s'explique principalement par la refacturation directe de la TFPB soumise à TVA pour 33 K€, cette refacturation passant précédemment dans les régularisation des charges et n'était pas soumise à TVA.

Le SLS (396 K€) diminue de 92 K€ par rapport à 2023. Cette diminution s'explique notamment par la baisse du nombre de locataire assujettis.

Note 2. Récupération des charges locatives

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

Elles s'élèvent en 2024 à 10,9 M€ contre 10,7 M€ en 2023.

La perte sur charges récupérables s'élève à 400 K€. La provision pour les logements vides et les logements improductifs de revenus de l'année se monte à 354 K€.

Note 3. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2024	2023
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	23	23
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	12	6
Total	35	29

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

Les autres produits comprennent les honoraires de mandat de gestion facturés à l'ONV.

Note 4. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Produits gestion courants	138	39
Produits quittancés	58	27
Transferts frais de ventes	211	411
Interêts immobilisables	524	745
Frais de maîtrise d'ouvrage	573	676
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	127	22
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'inoccupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	81	102
Cession de CEE	189	347
Divers	0	0
Total	1 900	2 370

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires s'élèvent à 211 K€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 524 K€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

En 2024, les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 573 K€, contre 676 K€ en 2023.

Les ventes de certificats d'économie d'énergie s'élèvent à 189 K€ contre 347 K€ en 2023.

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	81 168,98		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	211 431,83		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	211 431,83		
TOTAL	292 600,81	0,00	0,00

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

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

Note 5. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2024	2023
Fourn.électricité NR	44	22
Fourniture d'eau NR	9	16
Fourniture de gaz NR	32	17
Fournit.chaleur NR	-	-
Fournit.const NR	24	1
Ach.carbur.lubrifi.NR	19	18
Entret.petit équi.NR	45	53
Aut.mat.fournit.NR	23	18
Fournit.administrat.	17	13
Achats de fournitures et produits récupérables	5 013	5 275
Total	5 225	5 433

Et pour la part récupérable :

en K€	2024	2023
Electricité	958	826
Eau	2 513	2 563
Gaz	975	1 257
Chaleur	537	596
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	30	33
Total	5 013	5 275

Note 6. Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2024	2023
Hygiène et sécurité	608	558
Espaces verts	7	13
Chauffage	- 0	0
Nettoyage	223	192
Gestion d'immeubles	- 1	- 0
Part NR divers travaux	- 47	- 45
Entretien réparations	1 684	1 570
Entretien divers	24	26
Sous Total part NR	2 498	2 315
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	3 898	3 590
Total	6 397	5 905

Détail de la part récupérable :

Hygiène sécurité	119	128
Espaces verts	255	283
Chauffage	946	838
Nettoyage	1 649	1 507
Gestion d'immeuble	-227	-68
Ascenseurs	191	93
Récupération individuelle du contrat confort	65	53
Multiservice récupérable	686	625
Travaux récupérables individuellement	83	41
Divers	0	0
Ent Rép cour	132	90
Total R	3 898	3 590

Note 7. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Travaux de gros entretien	1 750	1 816
Etats des lieux	1 994	1 831
Garanties totales	675	533
Total	4 419	4 180

Note 8. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2024	2023
Baux emphytéotiques	3	1
Prime d'assurance	569	605
Personnel intérimaire	0	0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1 447	1 443
Publicité et communication	76	102
Frais de mission et déplacements	215	185
Redevances	1 191	1 132
Locations	186	178
Frais postaux	112	95
Cotisations CGLLS	779	819
Cotisations diverses	89	230
Divers	112	140
Total non récupérable	4 779	4 930
Refacturation frais de déménagement	0	0
Total Récupérable	0	0
Total	4 779	4 930

Les autres charges concernant les services extérieurs sont en légère baisse par rapport à 2023 (- 151 K€ - 3 %), la variation est principalement liée à la diminution des cotisations diverses pour 141 K€ incluant la non-reconduction de la convention Soli AL.

La cotisation CGLLS est en légère baisse par rapport à 2023 - 40 K€, essentiellement du fait de la modulation. Le montant prélevé au titre de la cotisation ANCOLS reste stable à 21 K€.

Note 9. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Récupération sur locataires	614	619
Frais de personnel NR	6 059	5 859
Frais de personnel	6 674	6 478

L'évolution des frais de personnel s'explique principalement par la progression des effectifs, ainsi que les mesures salariales. On note que le taux de récupération des salaires du personnel de proximité est en baisse à 44,46 % par rapport à 2023 à 40,43 %.

Note 10. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2024	2023
Taxes foncières	4 284	3 927
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	497	440
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	60	58
Part.formation prof. cont	95	94
Part.emp.effort const.	20	19
S. total sur salaires	672	611
Aut.impôts locaux NR	110	20
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	7	2
Aut.imp.tax.autr.org	27	30
S. total autres taxes	144	53
Total Taxes NR	5 099	4 591
Taxes récupérables :	1 576	1 497
Total	6 675	6 088

Le montant de la TFPB pour l'année 2024 s'élève à 4,3 M€ contre 3,9 M€ en 2023 soit une hausse de 0,4 M€ + 9,1 %. A périmètre constant le TFPB évolue de +7,1%. L'augmentation provenant principalement du Grand Nancy avec une progression d'environ 17 % sur cet EPCI, résultant d'une augmentation des taux et des bases taxables.

Note 11. 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	1 354	1 033	320
Autres	108	21	87
Gros entretien	3 229	2 252	977
S/total	4 691	3 307	1 384

Le calcul de la créance douteuse sur la base des locataires arrêtée au 31/12/2024 fait ressortir une augmentation de la dette locative de 453 K€ par rapport au 31/12/2023 (+ 4,2 %).

La provision pour dépréciation (après les différents retraitements effectués) s'élève à 6 M€, soit une évolution de la provision de + 326 K€ par rapport au 31/12/2023.

La provision pour Gros Entretien progresse de 977 K€ afin d'inclure le programme de travaux prévu sur les trois prochains exercices comptable.

Note 12. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 540 K€ contre 323 K€ en 2023, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 13. Autres charges de gestion courante

Les autres charges de gestion courante s'élèvent à 140 K€ à un niveau proche de celui de 2023.

Note 14. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Intérêts sur opérations locatives	13 981	11 550
Intérêts compensateurs	6	-37
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	0	38
Total	13 987	11 551

Les intérêts des emprunts sont en fortes augmentation en raison notamment de la hausse du livret A en 2023, passant à 3 % au 01/02/2023 avec un effet année pleine en 2024.

Note 15. Résultat exceptionnel

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

En K€	2024	2023
Marges sur ventes d'actif	3 660	4 448
Perte sur remplacement ou démolition	-106	-67
Amortissement exceptionnel	0	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	141	136
Reprises de subventions	1 341	1 389
Éléments exceptionnels	40	39
Total résultat exceptionnel	5 076	5 945

Le résultat exceptionnel (5,1 M€) diminue de 0,9 M€ 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	6 475	6 938
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-2 900	-3 312
Subventions reprises sur ventes aux locataires	55	108
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	3 629	3 734
Cessions d'actifs - autres	30	3 023
Valeur nette des actifs cédés - autres	0	-2 310
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	30	713
Marges sur cessions d'actifs	3 660	4 448

Ventes HLM

Nous avons cédé 53 lots aux particuliers.

Les marges sur ventes aux particuliers se sont élevées en 2024 à 3,6 M€, en diminution par rapport à 2023 (- 105 K€). Cette baisse est à relativiser, vu le nombre de vente aux particuliers réalisés en 2023 (62 ventes).

Les autres cessions d'actifs en 2024 concernent des ventes de place de stationnement à l'unité.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2024	2023
Pertes sur remplacements de composants	-106	-67
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-106	-67

Le faible niveau de pertes sur remplacements de composants implique que les remplacements ont porté essentiellement sur des composants totalement amortis qui ne génèrent pas de pertes lors des remplacements.

Amortissements exceptionnels

3F Grand Est n'a pas procédé à ce type d'amortissement en 2024.

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			0
Redressement URSSAF			0
PCRC foyers	126	267	-141
NPNRU / obsolète			0
Total	126	267	-141
Prov dépréciation immeuble			0
Total	126	267	-141

Pour 2024, le montant net des provisions exceptionnelles est - 141 K€.

Cela s'explique principalement par les dotations nettes aux provisions PCRC inférieures aux reprises pour travaux réalisés sur les foyers en 2024.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2024	2023
Opérations de gestion et autres	69	52
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	672	796
Remboursements suite sinistres	257	224
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	999	1 073
Dépenses sinistres	-477	-302
Charges sur ventes d'actifs	-211	-411
Frais de démolition	0	0
Abandons de projets	-30	-112
Autres	-239	-208
Charges exceptionnelles	-958	-1 034
Total Autres charges et produits exceptionnels	40	39

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2024 un produit net de 40 K€ contre 39 K€ en 2023.

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		213 248,33
Charges sur ventes HLM	211 431,83	
frais pour pénalité de retard	1 296,50	
Amendes de stationnement	520,00	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		3 006 206,35
- Cessions (2)		2 900 145,58
VNC sur vente HLM	2 900 145,58	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		106 060,77
VNC sur remplacement de composants	106 060,77	
678 - Autres (1) (2)		745 018,26
Dépenses de l'exercice sur sinistres déclarés	477 089,33	
Affectation 2023 travaux des foyers à redevance (provision PCRC)	230 475,48	
Abandons de projets	30 300,00	
Divers : montants non significatifs	7 153,45	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	3 964 472,94	3 964 472,94

(1) Détailler les montants significatifs.

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

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		703 429,88
Pénalités perçues sur marché en 2024	28 309,84	
Dégrèvement TFPB obtenus sur travaux PMR	35 713,00	
Dégrèvements TFPB obtenus sur réhabilitations thermiques	584 220,00	
Dégrèvements TFPB à tort	13 953,00	
Dégrèvement d'impôts pour vacance de logement	38 094,00	
Pénalités non réponse enquête SLS	3 050,00	
Divers : montants non significatifs	90,04	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		6 504 763,00
Prix de ventes HLM 2024	6 474 563,00	
Prix de ventes parkings à l'unité 2024	30 200,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 395 567,93
QP subventions d'investissements 2024	1 395 567,93	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		295 155,99
indemnités perçues en 2024 sur sinistres déclarés	257 356,48	
Indemnités pour revente logements HLM dans les 5 ans	36 340,00	
Divers : montants non significatifs	1 459,51	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		266 748,93
Reprise provision PCRC foyers à redevance (affectation des travaux réalisés ou solde suite sortie foyer)	266 748,93	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	9 165 665,73	9 165 665,73

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Note 16. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 0,49 % (0,52 % en 2023) de l'ensemble des produits 2024.

Le patrimoine taxable est de 56 logements fin 2024.

Le résultat fiscal étant bénéficiaire de 38 K€ et 3F Grand Est ne disposant pas de déficit reportable, le bénéfice taxable 2024 s'élève à 38 K€ soit un impôt sur les sociétés provisionné à 10 K€ sur l'exercice.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2024 à 119 équivalents temps plein contre 115 fin 2023

Catégories	Effectif fin d'année	
	2024	2023
Cadres	19	18
Employés, agents de maîtrise	69	65
Gardiens et employés d'immeubles	31	32
Ouvriers		0
Total	119	115

Annexe IV.1 Fiche n°2

3. EFFECTIFS

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	115,00	109,50
	Effectif à temps partiel . en nombre	2	5,00	4,83
	. en équivalent temps plein (c)	3	3,92	3,79
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	118,92	113,29
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)		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)	118,92	113,29

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	101,12	14,00	115,12
	- Fins de contrats au cours de l'année	- 6,00	- 11,00	- 17,00
	+ Contrats signés au cours de l'année	+ 9,80	+ 11,00	+ 20,80
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)		104,92	14,00	118,92

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Employés :	87,92	0,00	0,00
Personnels de surveillance et d'entretien ménager des immeubles :	31,00	0,00	0,00
Personnels de maintenance :	0,00	0,00	0,00
TOTAL (h)	118,92	0,00	0,00

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

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

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

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

(e) En équivalent temps plein.

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

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

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

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2024 :

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	329 500,00	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
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	
8023	Emprunts locatifs et autres	36 468 131,60	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail				
8028	Autres engagements reçus		8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
			8018	Autres engagements donnés	119 327 334,16
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	63 076 250,60
			80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	56 251 083,56
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	36 797 631,60		TOTAL	119 327 334,16

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	1 875 958,00			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				
	TOTAL	1 875 958,00		TOTAL	0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL	0,00		TOTAL	0,00

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 36,5 M€.

53 logements ont été vendus aux particuliers en 2024, 62 logements ont été vendus aux particuliers en 2023, 74 logements ont été vendus aux particuliers en 2022, 72 logements ont été vendus aux particuliers en 2021, 70 logements ont été vendus aux particuliers en 2020, 18 logements en 2019.

Dans ce cadre, une clause de rachat engage Immobilière 3F Grand Est, sur une période de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant. A partir du 15/11/2019, cette garantie passe à 10 ans pour toutes les ventes réalisées au bénéfice d'un particulier.

A noter qu'à fin 2024, aucuns acquéreurs n'ont fait de demande de rachat lors de la vente de leurs biens avant le délai de 5 ans.

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 56,3 M€ en 2024 contre 49,1 M€ en 2024.

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 : 18 575 K€
- Montant Garanti par des promesses d'affectation hypothécaire : 0 K€
- Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 3 530 K€

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Société consolidante

Les comptes d'Immobilière 3F Grand Est font l'objet d'une consolidation par intégration globale par Immobilière 3F qui détient 81 % du capital ainsi que par Action Logement Immobilier qui consolide les comptes du groupe 3F.

Note 8. Autofinancement

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	3 933 476,31	1 343 650,50	2 030 581,52	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	219 373,31	790 737,17	817 631,37	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	56 005 063,43	59 495 602,52	61 870 369,31	
d) Charges récupérées (comptes 703)	9 698 219,35	10 652 594,69	10 885 541,44	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	46 526 217,39	49 633 745,00	51 802 459,24	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	8,45%	2,71%	3,92%	5,03%

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

(K€)

Réel	Réel	Réel 2024 / Réel 2023	
2023	2024	K€	%

Autofinancement

Loyers quittancés	48 814	50 916	2 103	4,3%
Autres produits locatifs	50	82	32	64,2%
Pertes sur créances irrécouvrables	-323	-541	-219	67,7%
Ecart sur charges récupérables	-473	-400	72	-15,3%
Produits locatifs nets	48 068	50 057	1 989	4,1%
Frais de personnel de proximité NR	-964	-1 098	-135	14,0%
Charges externes de gestion locative NR	-5 445	-5 816	-371	6,8%
<i>Etat des lieux nets</i>	<i>-1 676</i>	<i>-1 748</i>	<i>-72</i>	<i>4,3%</i>
<i>Entretien-réparations</i>	<i>-1 558</i>	<i>-1 677</i>	<i>-119</i>	<i>7,6%</i>
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>	<i>-2 210</i>	<i>-2 391</i>	<i>-181</i>	<i>8,2%</i>
Gros entretien locatif	-2 321	-2 436	-115	5,0%
Surcout travaux amiante	0	0		
Charges brutes locatives	-8 730	-9 350	-621	7,1%
Marge brute locative	39 338	40 706	1 368	3,5%
Impôts et taxes	-3 950	-4 367	-417	10,6%
Annuités d'emprunts	-27 105	-27 214	-109	0,4%
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>	<i>-11 513</i>	<i>-13 987</i>	<i>-2 473</i>	<i>21,5%</i>
<i>Intérêts compensateurs</i>	<i>-37</i>	<i>6</i>	<i>42</i>	<i>-115,6%</i>
<i>Intérêts immobilisés</i>	<i>745</i>	<i>524</i>	<i>-222</i>	<i>-29,8%</i>
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>	<i>-16 301</i>	<i>-13 757</i>	<i>2 544</i>	<i>-15,6%</i>
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	0	0		
Autres produits divers	375	327	-48	-12,9%
Frais de personnel administratifs	-4 991	-5 122	-131	2,6%
Coûts administratifs et de structure	-2 081	-2 336	-255	12,2%
<i>Charges externes administratives et de structure</i>	<i>-947</i>	<i>-1 145</i>	<i>-198</i>	<i>20,9%</i>
<i>Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM</i>	<i>-1 134</i>	<i>-1 190</i>	<i>-56</i>	<i>5,0%</i>
Autres charges diverses	-140	-57	82	-58,9%
Autres charges et produits de gestion courante	-40	47	87	-216,7%
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-840	-800	40	-4,8%
Produits financiers nets	752	817	65	8,6%
Autres charges sur l'autofinancement	-38 019	-38 706	-686	1,8%
Autofinancement courant	1 319	2 001	682	51,7%
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	40	40	1	1,8%
IS	-15	-10	5	-31,0%
Autofinancement net	1 344	2 031	687	51,1%

Note9.Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

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

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	53 980 805,40	55 178 980,20	56 005 063,43	59 495 602,52	61 870 369,31
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	23 901 951,82	27 578 039,18	27 125 725,02	23 451 362,78	20 676 027,74
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	6 486 551,62	9 999 789,39	9 633 074,81	4 450 495,69	748 818,15
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	105,00	105,00	106,00	110,00	113,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	4 106 595,39	4 284 646,13	4 410 891,18	4 632 148,59	4 759 041,81
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	1 731 223,43	1 694 876,75	1 710 212,18	1 845 964,11	1 914 474,38

RAPPORT DE GESTION



2024

3F Grand Est 

Groupe ActionLogement

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis aujourd'hui en Assemblée Générale Mixte afin notamment de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Le présent rapport, de même que le bilan, le compte de résultat et les autres documents prescrits par la loi, ont été tenus à votre disposition dans les conditions et les délais légaux et réglementaires.

Vous pourrez ensuite prendre connaissance du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et de leur rapport spécial sur les conventions relevant de l'article L. 225-38 du code de commerce.

CHIFFRES CLES

CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1 LE DEVELOPPEMENT D'UNE PRODUCTION NEUVE LOCATIVE ADAPTEE

1.2 LA POSSIBILITE D'ACCEDER A LA PROPRIETE

1.3 UN PATRIMOINE VALORISE

1.4 DES PARCOURS RESIDENTIELS FLUIDIFIES ET SECURISES

1.5 UNE QUALITE DE SERVICE CONSOLIDEE

1.6 DES EQUIPES ENGAGEES

1.7 EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

2. ETATS FINANCIERS

2.1 PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION

2.2 EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS

- Bilan
- Loyers
- Chiffre d'affaires
- Autofinancement
- Résultats
- Trésorerie

2.3 COMPTES DE RESULTATS ET BILAN

2.4 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

2.5 DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

2.6 DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

2.7 INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE A L'EGARD DE SES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS COMMERÇANTS ET FOYERS

- Les délais de paiement des fournisseurs
- Les délais de paiement des créances

2.8 RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

2.9 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 CAPITAL ET ACTIONNAIRES

- Répartition du capital social à la clôture de l'exercice
- Informations sur la participation des salariés au capital social

- Attribution gratuite d'actions – Options d'achat ou de souscription d'actions réservées aux mandataires sociaux de la société

3.2 PARTICIPATIONS ET CONTRÔLE

- Prise de participations et prise de contrôle (à la clôture de l'exercice)

3.3 MENTIONS DES SUCCURSALES EXISTANTES

3.4 CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Modifications de la composition du Conseil d'administration
- Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2024
- Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé
- Délégations en cours de validité en 2024 données par l'assemblée générale au Conseil d'administration

3.5 MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

3.6 COMMISSAIRES AUX COMPTES

3.7 CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L225-37-4-2° DU CODE DU COMMERCE

3.8 ABSENCE DE CONDAMNATION DE LA SOCIETE POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLE

4. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

ANNEXES

ANNEXE 1 : Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

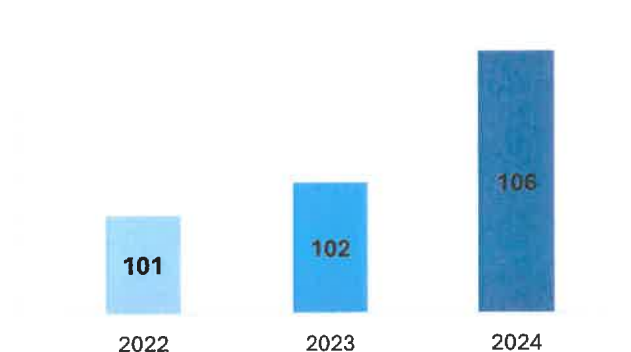
ANNEXE 2 : Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice

ANNEXE 3 : Délégations en cours de validité en 2024 données par l'assemblée générale au conseil d'administration (Article L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de Commerce)

ANNEXE 4 : Liste des conventions visées à l'article L225-37-4, 2° du code de commerce

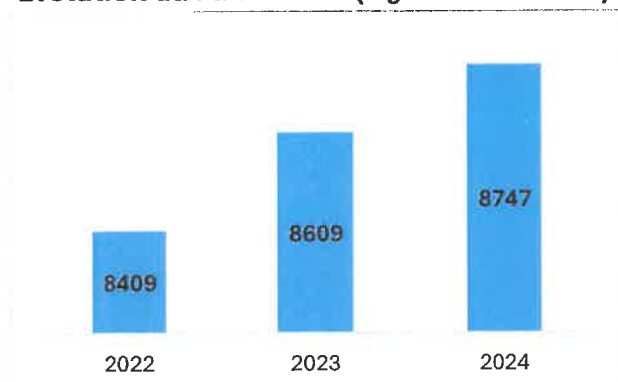
CHIFFRES CLES

Effectifs au 31 décembre 2024 (CDI)

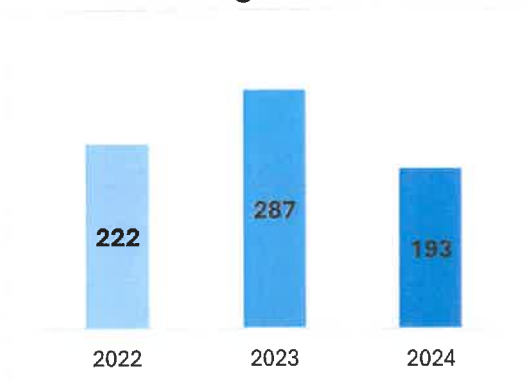


1. Évolution du Patrimoine

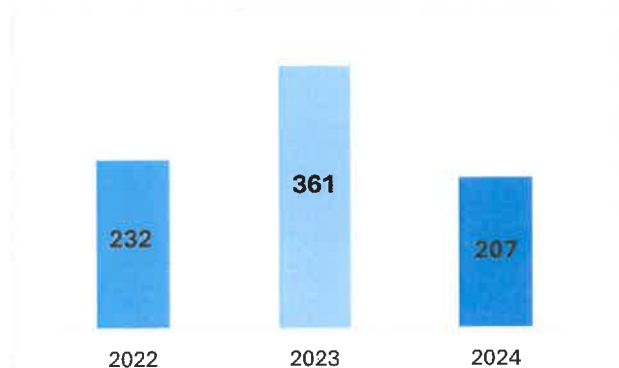
Évolution du Patrimoine (logements familiaux)



Entrées en gestion

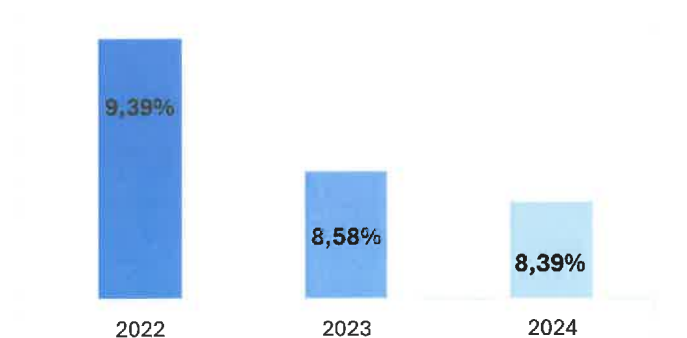


Mises en chantier

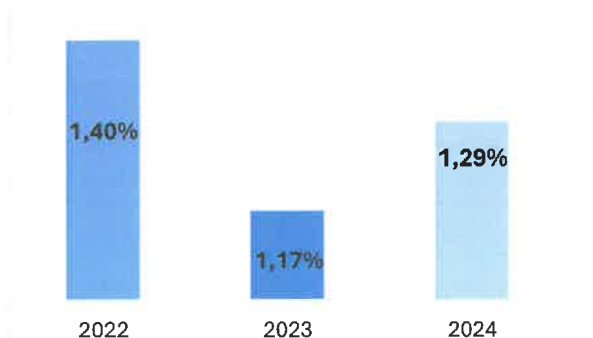


2. Gestion Locative

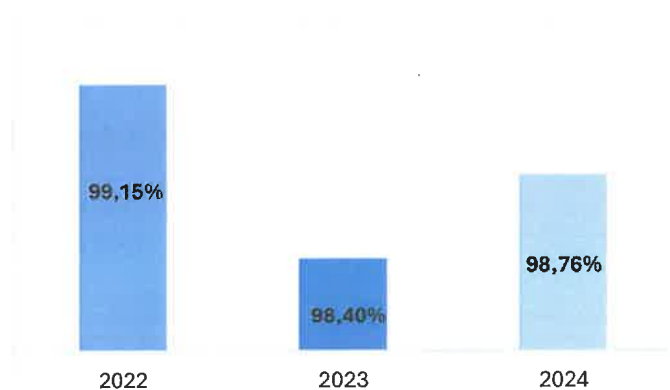
Taux de rotation des locataires



Taux de vacances des logements

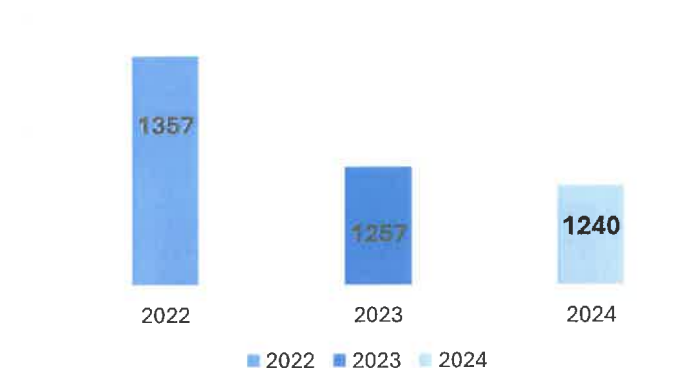


Taux de recouvrement des loyers



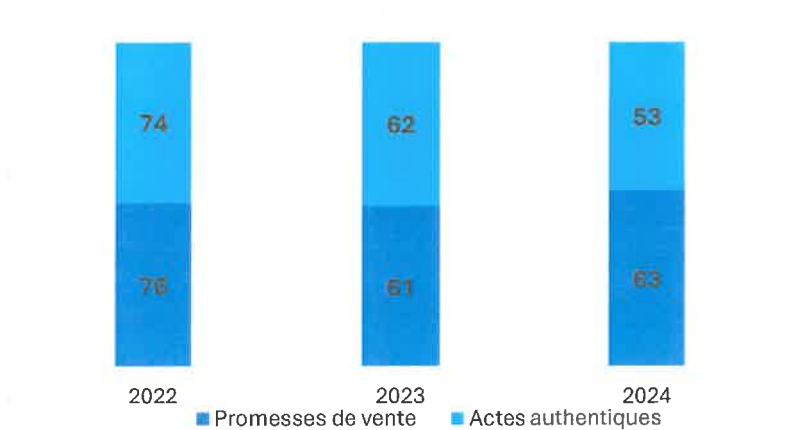
3. Gestion Commerciale

Attribution de logements

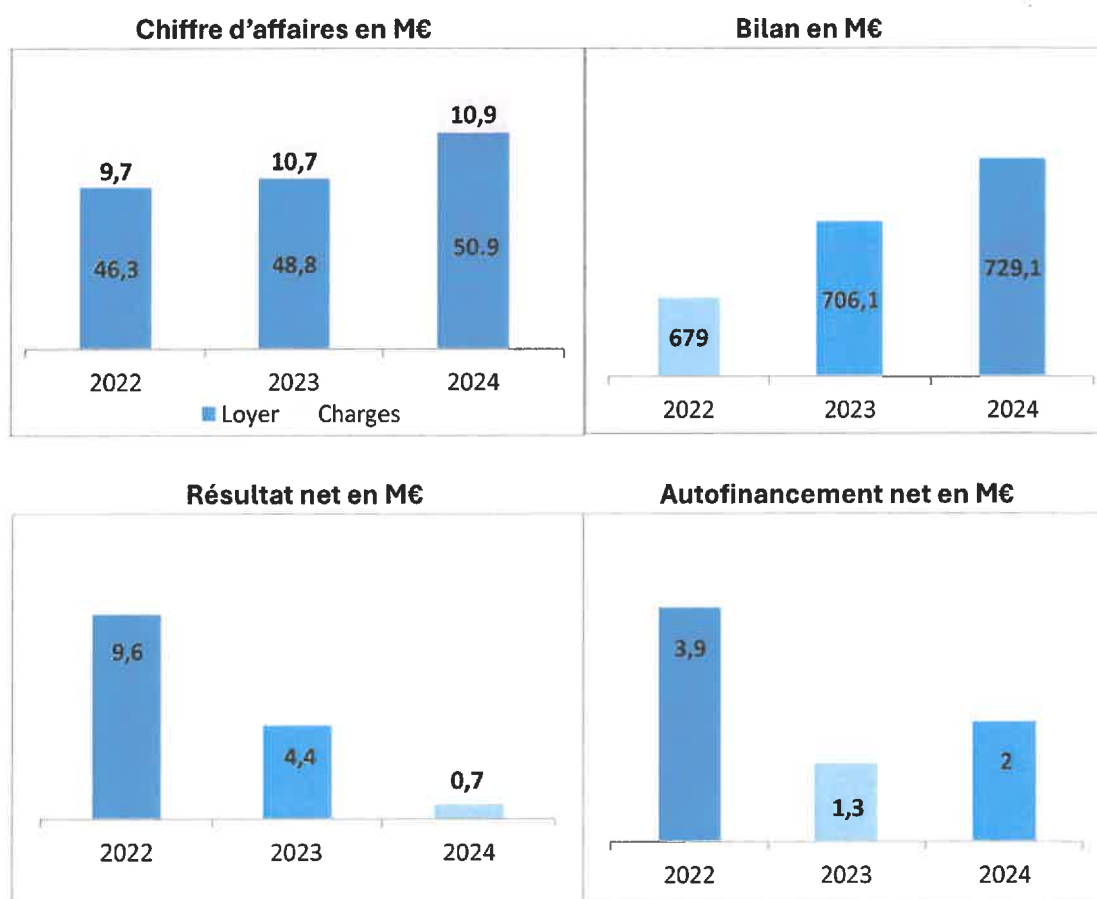


4. Vente de logements

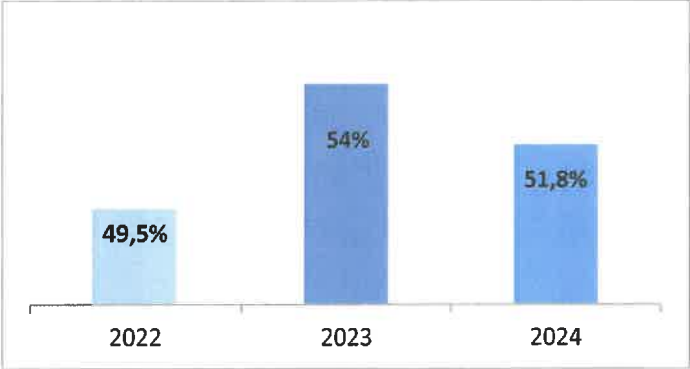
Vente de patrimoine : Promesses de vente, Actes authentiques



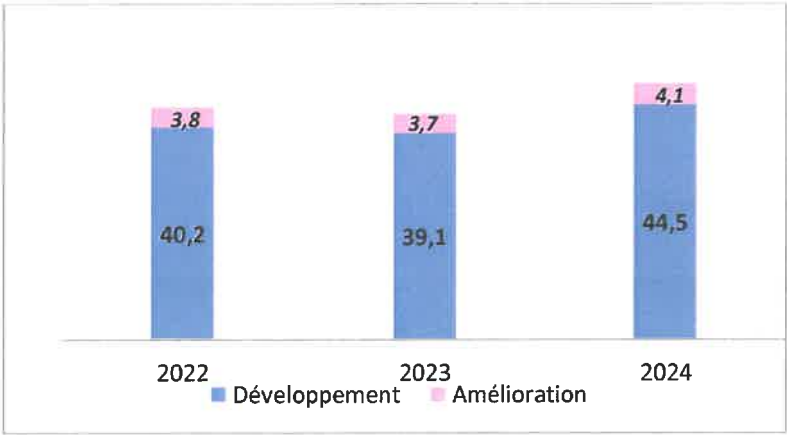
5. Données financières



Part des Annuités financières rapportées aux loyers nets des produits financiers



Montant des investissements en M€



CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT

Dans un contexte incertain, les équipes se sont fortement investies avec agilité au service des locataires et du territoire, ce qui a permis de maintenir notre performance collective pour améliorer la satisfaction de nos locataires.

Avec 360 logements agréés, 207 logements neufs mis en chantier et 193 logements livrés, 3FGE a permis de proposer une solution de logement qualitative sur la Région Grand Est et notamment aux salariés en recherche d'un logement au plus près de leur emploi. A noter également l'attention toute particulière qui a été portée à la sobriété énergétique de nos programmes neufs.

3FGE a également engagé significativement sa démarche de développement durable et son plan de décarbonation avec la réhabilitation thermique complète de 100 logements, contribuant ainsi à réduire l'impact des dépenses énergétiques sur nos locataires. Par ailleurs, la régularisation des charges dans l'année pour 100% des programmes a également permis aux locataires de bénéficier au plus vite de la légère baisse des dépenses énergétiques intervenue fin 2024.

La cession de 53 logements de notre parc a également permis de favoriser le parcours résidentiel de nos locataires en leur permettant de devenir propriétaire à des prix abordables. Le prix de ces cessions, qui est intégralement réinvesti dans l'entretien de notre parc, a également permis de rénover nos logements et de les adapter pour mieux répondre aux attentes des locataires.

3FGE s'est ainsi inscrit pleinement en 2024 dans la raison d'être du Groupe 3F « une adresse pour chacun, un avenir pour tous »

Le sens du collectif et de l'intérêt général seront gage de succès dans la réalisation de notre feuille de route 2025, tant sur :

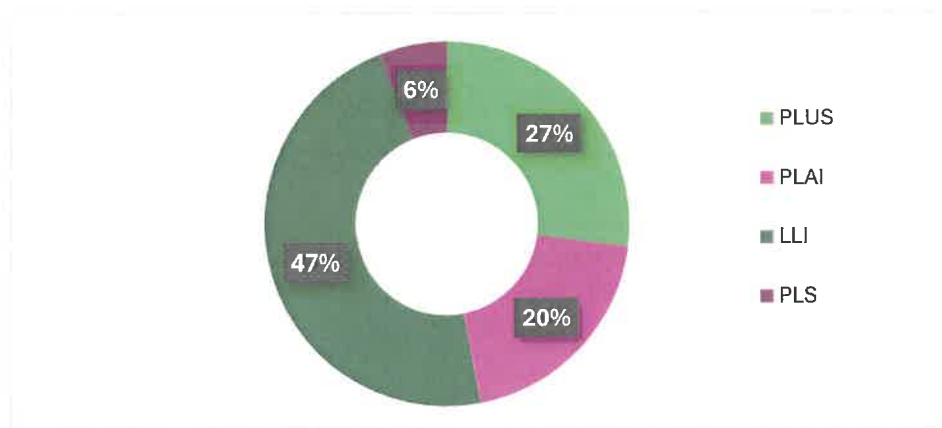
- Le renforcement de la proximité et de la qualité de vie de nos locataires dans un contexte économique plus tendu,
- Le développement de logements durables répondant aux nouveaux besoins des locataires de la Région Grand Est et à nos exigences de qualité,
- La définition d'une programmation pluriannuelle de réhabilitations renforcée intégrant un axe de décarbonation
- La recherche de partenariats externes
- La modernisation de nos équipements,
- Le maintien de notre performance collective nous permettant d'être au rendez-vous des attentes des territoires de la Région

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1 LE DEVELOPPEMENT D'UNE PRODUCTION NEUVE LOCATIVE ADAPTEE

Le développement

Avec 353 logements, les engagements fonciers 2024 se situent en nette augmentation par rapport à l'an dernier (278 logements). Soit une hausse de 26,98 %.



BOULAY-MOSELLE (57) – Rue des Imprimeurs

28 logements collectifs (11 PLAII – 17 PLUS)

Située en cœur de ville, l'opération sera certifiée NF Habitat HQE et conforme à la RE2020.

Il s'agit d'une nouvelle implantation.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur HABITER.

Livraison prévue en 2026.

FLORANGE (57) – Rue de Verdun

9 logements collectifs LLI

Située dans l'une des rues principales de Florange, à l'abri de la circulation, l'opération sera certifiée NF Habitat HQE et conforme à la RE2020.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur ONAH.

Livraison prévue en 2026.

METZ (57) – ZAC Amphithéâtre – Rue Marie Marvingt

29 logements collectifs LLI, certifiés NF Habitat HQE et répondant à la **RE2020 seuil 2025**.

L'opération se situe dans le quartier Amphithéâtre en plein renouveau, à proximité de la gare TGV de Metz.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur ICADE.

Livraison prévue en 2027.

LIVERDUN (54) – Route de Frouard

21 logements collectifs (7 PLAII – 14 PLUS) ; il s'agit d'une nouvelle implantation.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur KAPA.

Livraison prévue en 2027.

NANCY (54) – 157 Avenue Foch

2 logements PLAII. Opération très centrale à 5 minutes à pied de la gare de Nancy et de la Place de la Commanderie.

Il s'agit d'une opération de transformation d'anciens locaux professionnels, au rez-de-jardin d'une résidence 3F Grand Est. Cette démarche va dans le sens d'une construction moins émissive en carbone. L'opération viendra compléter l'offre de logements de petite typologie (T2 et T3) accessible PMR en centre-ville de Nancy.

Opération en Maîtrise d'Ouvrage Direct (MOD)

Livraison prévue en 2025.

BLOTZHEIM (68) – Rue du 19 Novembre

8 logements collectifs (3 PLAII – 5 PLUS)

Située en cœur de ville, l'opération sera certifiée NF Habitat HQE et conforme à la RE2020 –10%.

Il s'agit d'une nouvelle implantation.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur BATIGE

Livraison prévue en 2026

BLOTZHEIM (68) – Rue du Tilleuls

15 logements collectifs (6 PLAII – 6 PLUS – 3 PLS)

Située en cœur de ville, l'opération sera certifiée NF Habitat HQE et conforme à la RE2020 –10%.

Il s'agit d'une nouvelle implantation.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur BATIGE
Livraison prévue en 2026

DANNEMARIE (68) – Rue du Canal

40 logements collectifs (14 PLAI – 20 PLUS – 6 PLS)

Situé à proximité d'un village senior, cette offre de logements familiaux permettra de compléter l'offre locative. L'opération sera certifiée BEE+ et répondra **aux seuils 2028 de la RE2020**.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur AXIS HABITAT
Livraison prévue en 2027

INGERSHEIM (68) – Rue de l'Entlen

8 logements individuels (3 PLAI – 3 PLUS – 2 PLS)

Il s'agit d'une nouvelle implantation.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur BT PROMOTION
Livraison prévue en 2026

LUTTERBACH (68) – Rue Poincaré

15 logements collectifs (9 PLAI ANRU – 6 PLUS ANRU)

Il s'agit d'une opération financée par l'ANRU dans le cadre de la **reconstitution de l'offre** en lien avec les chantiers de démolition NPNRU qui ont lieu dans les QPV, essentiellement sur Mulhouse.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur AXIS
Livraison prévue en 2026

MULHOUSE (68) – Place du Printemps

4 logements collectifs et 1 cellule commerciale (1 PLAI – 3 PLUS)

Opération de transformation d'usage en Maîtrise d'Ouvrage Direct (MOD)

Livraison prévue en 2026

Cette opération de transformation d'usage s'inscrit dans la tendance actuelle en matière d'écologie de la construction, le recyclage de locaux permet de limiter sensiblement l'impact environnemental dû à la construction en s'appuyant sur une structure bâtie existante. Dans la continuité de ces efforts, une partie des ferronneries et poutres seront réemployées. Cette opération viendra compléter l'offre de logements accessible PMR en centre-ville de Mulhouse.
Les logements seront certifiés BBC.

SAINT LOUIS (68) – Avenue du Général de Gaulle

34 logements collectifs (4 PLAI – 5 PLUS – 2 PLS – 23 LLI)

Il s'agit d'une opération avec une forte mixité sociale mêlant logement locatif social et logement locatif intermédiaire sur le territoire très attractif de Saint-Louis. L'opération sera certifiée NF Habitat HQE.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur BOUYGUES IMMOBILIER
Livraison prévue en 2028

SAINT LOUIS (68) – Rue du Ballon

24 logements collectifs (24 LLI) répondant à la RE2020.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur STRADIM
Livraison prévue en 2026

WITTENHEIM (68) – Rue d'Ensisheim

7 logements individuels (7 PLS)

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur BT PROMOTION
Livraison prévue en 2025

ECKBOLSHEIM (67) – Rue du Général de Gaulle

7 logements collectifs (7 LLI)

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur GIPA
Livraison prévue en 2025

ROSHEIM (67) – Rue de l'Industrie

27 logements collectifs (4 PLAI – 7 PLUS – 16 LLI)

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur BARTHOLDI
Livraison prévue en 2027

BRUMATH (67) – Avenue de Strasbourg

31 logements collectifs (6 PLAI – 10 PLUS – 15 LLI)

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur STRADIM

Livraison prévue en 2026

SCHILTIGHEIM (67) – Rue de Sélestat

19 logements collectifs (19 LLI)

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur STRADIM

Livraison prévue en 2026

ROSHEIM (67) – Avenue de la Gare

23 logements collectifs (23 LLI)

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur BOULLE

Livraison prévue en 2025

Les financements

En 2024, les demandes de financement ont concerné 360 logements qui ont fait l'objet d'un agrément :

- ✓ 9 logements à FLORANGE, Rue de Verdun (9 LLI)
- ✓ 46 logements à HOUEMONT, Avenue du Poncel (16 PLAI, 28 PLUS, 2 PLS)
- ✓ 21 logements à LIVERDUN, Route de Frouard (7 PLAI, 14 PLUS)
- ✓ 29 logements à METZ, Rue Marie-Marvingt – Zac de l'Amphithéâtre (29 LLI)
- ✓ 8 logements à BLOTHZEIM, Rue du 19 Novembre (3 PLAI – 5 PLUS)
- ✓ 15 logements à BLOTHZEIM, Rue du Tilleul (6 PLAI – 6 PLUS – 3 PLS)
- ✓ 9 logements à HOCHSTATT, Route de Zillisheim (3 PLAI – 6 PLUS)
- ✓ 15 logements à LUTTERBACH, Rue Poincaré (9 PLAI ANRU – 6 PLUS ANRU)
- ✓ 34 logements à SAINT LOUIS, Avenue du Général de Gaulle (4 PLAI – 5 PLUS – 2 PLS – 23 LLI)
- ✓ 24 logements à SAINT LOUIS, Rue du Ballon (24 LLI)
- ✓ 13 logements à WITTELSHEIM, Rue d'Ensisheim (7 PLAI ANRU – 5 PLUS ANRU – 1 PLS)
- ✓ 1 logement à WITTENHEIM, Rue du Loiret (1 PLAI)
- ✓ 7 logements à WITTENHEIM, Rue d'Ensisheim (7 PLS)
- ✓ 6 logements à STRASBOURG, Rue du Climont (2 PLAI – 4 PLUS)
- ✓ 7 logements à ECKBOLSHEIM, Rue du Général de Gaulle (7 LLI)
- ✓ 27 logements à ROSHEIM, Rue de l'Industrie (4 PLAI – 7 PLUS – 16 LLI)
- ✓ 31 logements à INGWILLER, Rue de la Brasserie (11 PLAI – 20 PLUS)
- ✓ 16 logements à BRUMATH, Avenue de Strasbourg (16 LLI)
- ✓ 19 logements à SCHILTIGHEIM, Rue de Sélestat (19 LLI)
- ✓ 23 logements à ROSHEIM, Rue de la Gare (23 LLI)

Action Logement a participé au financement des logements pour un montant de **1 361 000 €**.

L'accroissement de l'offre de logements

207 mises en chantier ont été réalisées en 2024, en diminution de 42,66 % par rapport à 2023.

BOULAY-MOSELLE (57) – Rue des Imprimeurs

28 logements collectifs (11 PLAI – 17 PLUS)

Située en cœur de ville, l'opération sera certifiée NF Habitat HQE et conforme à la RE2020.

Il s'agit d'une nouvelle implantation.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur HABITER.

Livraison prévue en 2026.

FLORANGE (57) – Rue de Verdun

9 logements collectifs LLI

Située dans l'une des rues principales de Florange, à l'abri de la circulation, l'opération sera certifiée NF Habitat HQE et conforme à la RE2020.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur ONAH.

Livraison prévue en 2026.

METZ (57) – ZAC Amphithéâtre – Rue Marie Marvingt

29 logements collectifs LLI, certifiés NF Habitat HQE et répondant à la **RE2020 seuil 2025**.

L'opération se situe dans le quartier Amphithéâtre en plein renouveau, à proximité de la gare TGV de Metz.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur ICADE.

Livraison prévue en 2027.

NANCY (54) – 157 Avenue Foch

2 logements PLAI.

Opération très centrale à 5 minutes à pied de la gare de Nancy et de la Place de la Commanderie.

Il s'agit d'une opération de **transformation d'anciens locaux professionnels**, au rez-de-jardin d'une résidence 3F Grand Est.

Cette démarche va dans le sens d'une construction moins émissive en carbone. L'opération viendra compléter l'offre de logements de petite typologie (T2 et T3) accessible PMR en centre-ville de Nancy.

Opération en Maîtrise d'Ouvrage Direct (MOD)

Livraison prévue en 2025.

ROSSELANGE (57) – Rue des Essards

13 logements collectifs (8 PLUS – 5 PLAI) et 7 logements individuels (4 PLUS – 3 PLAI)

Opération en VEFA auprès du promoteur KAPA. NF Habitat HQE et RT2012 -10%.

Livraison prévue en 2027

EMLINGEN (68) - Route d'Obermorschwiller

7 logements individuels (5 PLAI – 2 PLUS)

Opération en Maîtrise d'Ouvrage Direct.

Livraison prévue en 2027

Opération atteignant les **seuils 2025 de la RE2020** avec une certification NF Habitat HQE.

LUTTERBACH (68) - Rue Poincaré

15 logements collectifs (9 PLAI ANRU – 6 PLUS ANRU)

Il s'agit d'une opération financée par l'ANRU dans le cadre de la **reconstitution de l'offre** en lien avec les chantiers de démolition NPNRU qui ont lieu dans les QPV, essentiellement à Mulhouse.

Opération réservée en VEFA auprès du promoteur AXIS

Livraison prévue en 2026

PFASTATT (68) – Rue des Roseaux

15 logements collectifs (15 PLI)

Opération en VEFA auprès du promoteur STRADIM.

Livraison prévue en 2026

SAINT LOUIS (68) – Rue du Ballon

24 logements collectifs (24 LLI)

Opération en VEFA auprès du promoteur STRADIM.

Livraison prévue en 2026

WITTELSHEIM (68) – Rue d'Ensisheim

13 logements collectifs (7 PLAI ANRU – 5 PLUS ANRU – 1 PLS)

Il s'agit d'une opération financée par l'ANRU dans le cadre de la **reconstitution de l'offre** en lien avec les chantiers de démolition NPNRU qui ont lieu dans les QPV, essentiellement à Mulhouse.

Opération en VEFA auprès du promoteur AXIS Habitat.

Livraison prévue en 2025

WITTELSHEIM (68) – Rue des Charpentiers

11 logements collectifs et 8 logements individuels (2 PLAI – 5 PLAI ANRU – 10 PLUS – 2 PLUS ANRU)

Il s'agit d'une opération financée par l'ANRU dans le cadre de la **reconstitution de l'offre** en lien avec les chantiers de démolition NPNRU qui ont lieu dans les QPV, essentiellement à Mulhouse.

Opération en VEFA auprès du promoteur AXIS Habitat

Livraison prévue en 2025

WITTENHEIM (68) – Rue du Loiret

12 logements collectifs (4 PLAI – 8 PLUS)

Opération en VEFA auprès du promoteur BATIGE
Livraison faite en novembre 2024

WITTENHEIM (68) – 130 Rue d’Ensisheim
7 logements individuels (7 PLS)
Opération en VEFA auprès du promoteur BT PROMOTION
Livraison prévue en 2025

ECKBOLSHEIM (67) – Rue du Général de Gaulle
7 logements collectifs (7 LLI)
Opération réservée en VEFA auprès du promoteur GIPA
Livraison prévue en 2025

Les entrées en gestion de logements

193 logements supplémentaires en 2024 :

BOUXIERES-AUX-DAMES (54) - Rue des Ferrières
24 logements collectifs LLS livrés en octobre 2024 par le promoteur LES CONSTRUCTEURS DU BOIS.

GUEBWILLER (68) - Rue Marie Joseph GILG
54 logements collectifs (11 PLAI – 43 PLUS)
Bâtiment A et B livrés en juillet 2024
Bâtiment C et D livrés en octobre 2024
Opération en VEFA auprès du promoteur AMETIS.
L'opération s'inscrit dans le **programme Action cœur de ville**, financé par Action Logement. 54 logements labellisés NF Habitat HQE ont pris place au cœur de Guebwiller sur une friche commerciale.

TURCKHEIM (68) – Rue de la décapole
18 logements collectifs (6 PLAI – 8 PLUS – 4 PLS)
Opération en VEFA auprès du promoteur BARTHOLDI
Livraison faite en mars 2024

WITTELSHEIM (68) – Rue d’Ensisheim
26 logements collectifs (3 PLAI – 5 PLAI ANRU – 12 PLUS – 4 PLUS ANRU – 2 PLS)
Opération en VEFA auprès du promoteur AXIS Habitat
Livraison faite en avril 2025

WITTELSHEIM (68) – Rue du Laboratoire
59 logements collectifs (22 PLAI – 37 PLUS)
Opération certifiée NF Habitat.
Bâtiment C2 livré en janvier 2024
Bâtiment C1 livré en avril 2024
Opération en VEFA auprès du promoteur BT Promotion

WITTENHEIM (68) – Rue du Loiret
12 logements collectifs (4 PLAI – 8 PLUS)
Opération en VEFA auprès du promoteur BATIGE
Livraison faite en novembre 2024

1.2 UN RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE

L'exécution des opérations inscrites au NPNRU

- L'avancement des opérations

Le chantier de consolidation des deux niveaux de parkings sous dalles et de résidentialisation des espaces extérieurs bétonnés, aux Coteaux à Mulhouse avait démarré avec la signature de la convention NPNRU en 2020. Les travaux ont commencé sur les dalles en avril 2023. Le premier volet du projet réside dans le remplacement complet de l'étanchéité et la réparation structurelle des dalles. Le second volet concerne leur résidentialisation de 7500m², dont 2.500m² de surface végétalisée. Les dalles précédemment étaient totalement minérales. La renaturation se fait sur 3 principes directeurs : la mise en place « de toitures végétalisées » pour protéger tous les logements en rez de chaussée des tours, la création de 18 fosses pour y planter 25 arbres et l'implantation de pergolas agrémentées de 29 autres arbres et arbustes plantés juste en périphérie, en pleine terre.

Aujourd'hui, les travaux se poursuivent. Des chapes se sont avérées nécessaires pour créer des pentes et la découverte de fissures ont allongé la durée du chantier. Des intempéries météorologiques ont également ralenti le chantier.

Ce chantier est un projet structurant pour 3F Grand Est. Il répond aux enjeux climatiques, en renaturant de larges zones bétonnées et en créant des îlots de fraîcheur, destinés au bien-être des habitants. Avec les efforts de l'ensemble des entreprises et des collaborateurs, la fin du chantier est prévue pour septembre 2025.

- Les démolitions du parc obsolète

A Strasbourg, deux bâtiments vieillissants vont être démolis pour laisser place à de nouvelles constructions. Notre partenariat avec l'Eurométropole de Strasbourg aboutira à une offre nouvelle de logements :

- Au 44, rue de l'Unterelsau : une quinzaine de logements sera construite sur ce site d'intérêt architectural. Tout le savoir-faire des architectes sera mobilisé pour y construire un ensemble s'intégrant dans l'architecture environnante, savant mélange de tradition et de modernisme, tout en anticipant la réglementation énergétique. Un commerce en pied d'immeuble est également prévu.
- Au 1, rue de Climont : un bâtiment d'habitation collective viendra se substituer à la construction existante, permettant aux habitants de bénéficier à la fois d'une situation exceptionnelle dans Strasbourg, tout en profitant d'un bâtiment très peu énergivore. Les études architecturales sont en cours.

1.2 LA POSSIBILITE D'ACCEDER A LA PROPRIETE

Le patrimoine mis en vente

Compte-tenu des ventes réalisées depuis 2009 et des nouveaux programmes mis en commercialisation depuis cette date, le nombre de logements restant à vendre au 31/12/2024 est de 566 :

- **215 logements à vendre en Meurthe et Moselle** sur les communes de Houdemont, Vandoeuvre, Nancy, Toul, Seichamps, Pulnoy, St Max, Maxéville et Custines.
- **113 logements à vendre en Moselle** sur les communes de Montigny les Metz, Maizières les Metz, Yutz, Sarrebourg, Dieuze, Augny, Ennery, Metz, Le Ban St Martin, Hagondange et Thionville.
- **164 logements à vendre dans le bas Rhin** sur les communes d'Erstein, Strasbourg, Bischwiller, Reichshoffen, Monswiller, Soultz-Sous-Forêts, Marmoutier et Soufflenheim.
- **72 logements à vendre en Alsace** sur les communes de, Huningue, Mulhouse, Colmar et Kingersheim.
- **2 logements à vendre dans les Vosges** sur la commune de Contrexéville.

Les promesses de vente

En 2024, 3F Grand Est a signé **63 promesses de vente** dont 19 locataires occupants, 5 locataires 3F, 7 locataires HLM et 32 tiers acquéreurs.

La répartition géographique est décomposée comme suit :

- 22 en Lorraine :

Commune	Promesses de vente
CONTREXEVILLE	1
CUSTINE	1
DIEUZE	1
ENNERY	1
HAGONDANGE	3
MAIZIERES LES METZ	4
MAXEVILLE	1
METZ	1
MONTIGNY	1
NANCY	1
PULNOY	3
TOUL	1
VANDOEUVRE	3

- 41 en Alsace :

Commune	Promesses de vente
KINGERSHEIM	1
MONSWILLER	1
BICHWILLER	1
COLMAR	4
ERSTEIN	14
HUNINGUE	1
KINGERSHEIM	2
MONSWILLER	2
MULHOUSE	8
SOULTZ SOUS FORETS	3
STRASBOURG	4

Les actes authentiques

53 actes authentiques ont été signés en 2024 dont 22 en Lorraine et 31 en Alsace.

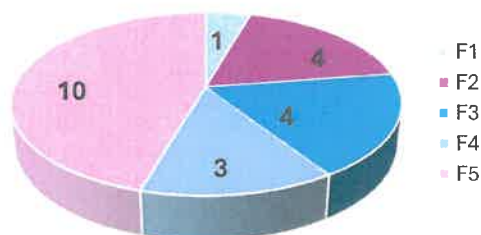
La répartition par type d'acquéreurs :

Commune	Autre PP / tiers	Locataire HLM	Locataire non occupant	Locataire occupant	Ascendant / descendant	Total général
ALS	22	5	2	2		31
COLMAR	3					3
ERSTEIN	6	1	1	2		10
HUNINGUE	1					1
KINGERSHEIM	2		1			3
MONSWILLER		2				2
SOULTZ SOUS FORETS	4					4
STRASBOURG	1	1				2
MULHOUSE	5	1				6
LOR	6	2	1	11	2	22
CONTREXEVILLE	1					1
CUSTINE				1		1
DIEUZE	1					1
ENNERY					1	1
HAGONDANGE	1			1	1	3
MAIZIERES LES METZ				4		4
MAXEVILLE				1		1
METZ				1		1
MONTIGNY		1				1
NANCY	1					1
PULNOY		1	1	1		3
TOUL				1		1
VANDOEUVRE	2			1		3
Total général	28	7	3	13	2	53

La typologie des logements vendus et les prix moyens :

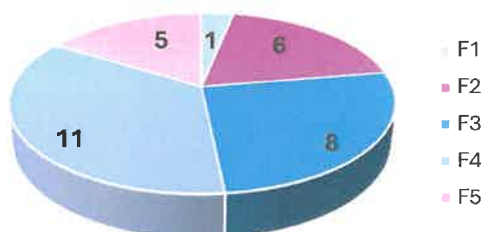
En Lorraine le prix de vente moyen est de 105 406 €, générant un chiffre d'affaires de 2 318 924 € en Lorraine.

Typologie	Nombre	Surface moyenne (m2)	Prix moyen unitaire
T1	1	29	67 000 €
T2	4	54	82 150 €
T3	4	71	88 675 €
T4	3	84	104 794 €
T5	10	93	125 424 €



En Alsace le prix de vente moyen est de 134 053€, générant un chiffre d'affaires de 4 155 639 € en Alsace.

Typologie	Nombre	Surface moyenne (m2)	Prix moyen unitaire
T1	1	23	67 000 €
T2	6	47	101 969 €
T3	8	68	128 504 €
T4	11	83	141 004 €
T5	5	109	179 550 €



Le prix de vente moyen **pour la Région Grand Est** s'élève à **122 162 €**,

Le chiffre d'affaires et la marge comptable :

La vente de 53 logements a généré un chiffre d'affaires de 6 474 563 €.

En 2024, trois parkings aériens ont également été vendus à des acquéreurs extérieurs pour un montant total de 30 200 €.

Ainsi, **le chiffre d'affaires global atteint 6 506 763 €**.

À noter que la marge financière est finalement supérieure au budget (3 659 k€ pour un budget prévisionnel fixé à 3 409 k€).

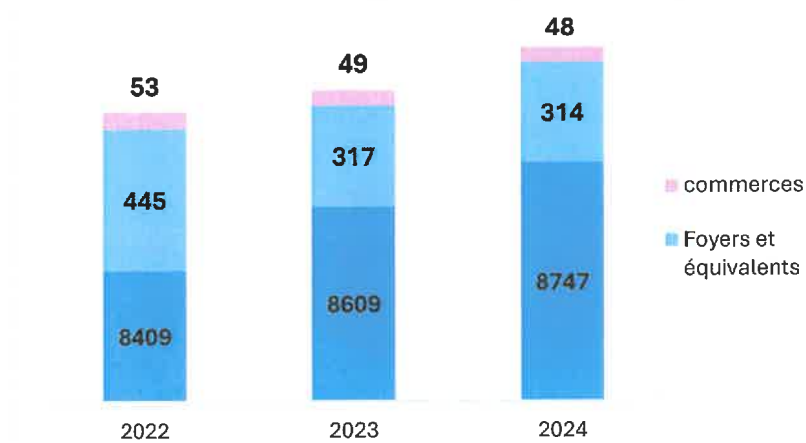
Le produit des ventes est intégralement réinvesti dans le financement des travaux d'entretien du patrimoine et de construction neuve.

1.3 UN PATRIMOINE VALORISE

Le patrimoine de la Société

Au 31 décembre 2024, le parc de 3F Grand Est a augmenté de 140 logements avec 193 entrées en gestion et 53 ventes.

Parmi les 9 109 lots gérés, 8 747 sont des logements familiaux, 314 des logements foyers (équivalents) et 48 des commerces.



Répartition du patrimoine par départements

Départements	Logements familiaux
Meurthe et Moselle	2338
Moselle	1573
Bas Rhin	2659
Haut Rhin	2169
Vosges	8

Présentation du parc

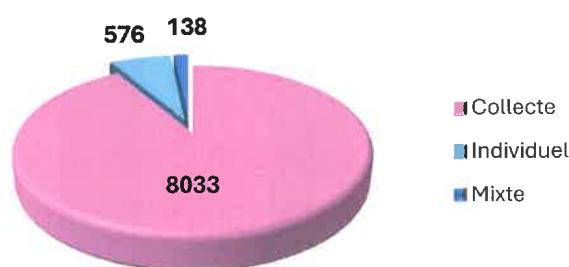
- Type de financement :

71,2 % des logements familiaux sont financés en PLUS, 14,3% en PLS et 13,8% en PLAI.



- **Collectif/individuel :**

Sur les 8 747 logements familiaux, 8 033 logements sont en collectif, 576 en individuel et 138 mixtes.



L'entretien et la rénovation des logements

Les travaux immobilisables et de gros entretien ont mobilisé un investissement de 5 967 K€. Les opérations significatives réalisées sur les résidences sont les suivantes.

Travaux d'amélioration et de rénovation

- Travaux de modernisation de 2 ascenseurs dans le quartier des Coteaux à Mulhouse (125 K€ HT) :
 - ✓ 28 Rue Henri Matisse – MULHOUSE – 62K€ HT
 - ✓ 11 Rue Eugène Delacroix (2^e appareil) – MULHOUSE – 63 K€ HT
- Travaux de modification de l'accueil 3FGE au 22 rue Henri Matisse aux Coteaux à Mulhouse – 13k€ HT
- Remplacement de l'étanchéité en toiture au 13 rue de Sélestat à Strasbourg - 23k€ HT
- Réfection complète d'un logement et remplacement partiel du plancher bois au 31-33 avenue de Périgueux à Bischheim - 92k€ HT
- Fusion de deux logements au 1 rue Déserte / 5 rue du Maire Kuss à Strasbourg - 40k€ HT
- Remplacement du surpresseur Eau Froide et pose d'un dégazeur au 15-17-19 avenue du Général de Gaulle à Strasbourg - 70k€ HT
- Remplacement de l'étanchéité en toiture au 16 rue de la Course à Strasbourg – 56k€ HT
- Travaux de réfection de l'étanchéité du parking de la résidence Villers Mairie – VILLERS-LES-NANCY (L103L – 60 logts) - 114 K€ HT
- Travaux de réfection de l'étanchéité terrasse de la résidence Le Parc - NANCY (L117L – 29 logts) - 56 K€ HT
- Remplacement de la couverture du bâtiment situé au fond de la résidence Rue de Saulxures - PULNOY (L188L – 6 logts) - 21 k€ HT
- Travaux de zinguerie sur la résidence Clos Cardinal Mathieu (L128L) à Nancy - 13 K€ HT
- Travaux de remplacement des bouches VMC sur la résidence Navarre (L142L) à Nancy - 19 K€ HT
- Remplacement de la station des pompes relevages sur la résidence Henri Groues (L622L) à Essey les Nancy - 17 K€ HT
- Travaux de peinture des parties communes (L169L/L196L/L215L/L232L/L619L) sur 5 résidences en Lorraine - 53 K€ HT
- Réfection des réseaux EU/EV de la résidence Saint Michel (L501L) à Epinal- 15 K€ HT
- Réfection de l'étanchéité des coursives de la résidence Gambetta (L626L) à Pompey- 11 K€ HT

Travaux de réhabilitation

- **Résidence 4 rue du 6° RTM à Brunstatt (8 logements) – 318k€ HT**
Passage de la consommation énergétique de E – 326 kWhep/(m²SHON.an) à C – 104 kWhep/(m²SHON.an).
Travaux : ITE, VMC HygroB individuelle, remplacement de la porte d'entrée, remplacement de la totalité des menuiseries extérieures, flocage en sous-face de dalle et isolation des combles.
- **Pavillon individuel au 3 rue de la Charité à Mulhouse – 88k€ HT**
Passage de la consommation énergétique de E – 276 kWhep/(m²SHON.an) à C – 130 kWhep/(m²SHON.an).
Travaux : ITE façade arrière, VMC HygroB, remplacement de la porte arrière, remplacement de la totalité des menuiseries extérieures, flocage en sous-face de dalles et isolation des combles.
- **Résidence 13 rue Peirotès à Strasbourg (20 logements) – 181k€ HT**
Passage de la consommation énergétique de D et E – 298 kWhep/(m²SHON.an) à D – 225 kWhep/(m²SHON.an).
Travaux : VMC HygroB collective et individuelle, flocage en sous-face de dalle.
- **Création de 10 logements inclusifs et locaux communs sur la résidence étudiante Le Totem L155L – à NANCY – 510 K€ HT**
Transformation de 25 studios « étudiants » en 10 petits logements de 2 pièces et création de locaux communs pour de jeunes adultes autistes.
Travaux : Démolition, plâtrerie isolation, menuiseries intérieures bois, électricité, plomberie, sanitaire, ventilation, sols durs, sols souples, faïence, peintures, cuisine avec verrière coulissante et chambre indépendante.

La maîtrise des charges locatives

Réduction des charges locatives

- Remplacement de 274 chaudières individuelles gaz de plus de 15 ans pour un montant de 397 K€ HT sur 28 résidences en Alsace et 8 résidences en Lorraine. A percevoir 41 842 € au titre des CEE en 2025
- Une campagne de mise à jour des diagnostics de performance énergétique (DPE) a été initiée en 2023. Au 31 décembre 2024, ce sont 7 100 DPE qui ont été mis à jour.
- **Les étiquettes F et G ont été quasiment toutes éradiquées** avec la programmation des réhabilitations thermiques, traitant principalement les enveloppes extérieures des bâtiments (ITE), le changement des menuiseries extérieures, l'isolation des combles et des sous faces de planchers, le remplacement de la ventilation par de la VMC hygro B et le traitement des étanchéités. Il reste 39 logements énergivores, souvent localisés dans des zones protégées par les ABF. Les travaux sont en cours sur les résidences de Malval et des Cordeliers à Nancy.

Nombre de ESI						
Étiquettes de lignes	A	B	C	D	E	F
+ 54	31	18	2076	484	10	33
+ 57	4	78	1230	229	29	3
+ 67	7	480	1656	382	74	3
+ 68		36	1945	184	2	
+ 88			6	2		
Total	42	612	6913	1281	115	39

La taxe foncière sur les propriétés bâties

Exonération

En 2024, le montant de la taxe foncière (hors dégrèvements) est de 4 275 K€, nous avons obtenu :

- Des dégrèvements résultants de travaux PMR pour 36 K€ ;

- Des dégrèvements liés aux réhabilitations thermiques pour 584 K€.

Des actions spécifiques sont également entreprises dans le cadre de la Convention d'utilisation de l'abattement de la T.F.P.B. Cet abattement concerne nos résidences situées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Pour le QPV des Nations à Vandoeuvre (108 logements familiaux), l'abattement annuel sur la TFPB en 2024 représente 25 958 €. Parmi les actions notables réalisées :

- Participation au jardin partagé inter-bailleurs. Animation de 6 ateliers en 2024 avec l'Association « Des Racines et des Liens » avec la participation active des habitants. Le jardin partagé a obtenu le 2^{ème} prix dans la catégorie « jardin collectif » sur la commune. Installation également d'un arbre à livres et plantation de divers arbres et plantes.
- Extension du service de vidéosurveillance dans les parties communes : Installation de 16 caméras
- Chantier d'insertion peinture : réalisation d'un chantier peinture dans parties communes par des personnes en insertion avec l'association ECOVAL
- Sur-entretien, comprenant un passage supplémentaire pour l'entretien ménager et la rotation des conteneurs : intervention hebdomadaire chaque lundi matin pour du « sur entretien » dans les parties communes par des personnes en insertion avec l'association ARELIA

Pour les quartiers QPV des Coteaux et de Bourzwiller à Mulhouse (681 logements familiaux), l'abattement annuel de la TFPB en 2024 représente 123 044 €. Parmi les actions notables réalisées :

- Renforcement du gardiennage et de la vidéosurveillance dans les halls/locaux poubelles, avec la présence de 2 agents de ronde de 19h à 1h du matin du lundi au vendredi.
- Renforcement du nettoyage, avec 2 passages par semaine pour la collecte des encombrants. Mise en place d'un passage par semaine pour les encombrants dans les couloirs de caves en sous/sol.
- Signature d'une convention avec l'Association TAPAJ pour l'action d'insertion professionnelle auprès des jeunes du quartier, avec 1 passage hebdomadaire le vendredi pour le nettoyage des abords des immeubles aux Coteaux avant le week-end.

Ces actions visent à améliorer la qualité de vie et le cadre de vie des habitants de nos résidences dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

3 nouvelles résidences à Strasbourg, sont en cours d'étude afin d'intégrer le contrat de ville et bénéficier de cet abattement :

- 36 à 40 rue du Ban de la Roche : 65 logements pour un montant de 66 427 €
- 32 rue du Ban de la Roche : 12 logements pour un montant de 8 164 €
- 22 rue de Rosheim : 19 logements pour un montant de 14 656 €

1.4 DES PARCOURS RESIDENTIELS FLUIDIFIES ET SECURISES

Faits marquants de l'année 2024

➔ Imhoweb départements 54 et 57

Depuis janvier 2024, les chargés de commercialisation des départements de la Meurthe-et-Moselle et de la Moselle disposent de l'outil Imhoweb pour l'ensemble de leurs activités :

- ✓ Enregistrer et modifier les demandes de logements,
- ✓ Faire le rapprochement de nos offres de logement avec le fichier des demandeurs,
- ✓ Instruire les demandes,
- ✓ Organiser et animer les commissions d'attribution.

Cet outil permet de mettre en œuvre la gestion en flux des contingents de réservations et l'analyse et le suivi des objectifs réglementaires d'attribution. Il est commun à 3 autres bailleurs sur le territoire (Vilogia, Moselis et Vivest) et est géré par l'ARELOR.

➔ Gestion en flux

La gestion en flux des contingents s'inscrit dans le prolongement des objectifs de la réforme des attributions initiée en 2014. En novembre 2018, la loi ELAN a prévu de la généraliser. D'abord fixée pour novembre 2021, la date limite pour établir les conventions a été reportée au 24 novembre 2023 dans le cadre de la 3DS.

Ces conventions se mettent progressivement en place sur les territoires. À la suite de la signature des conventions avec l'état en Lorraine, 3 autres conventions ont été signées. D'autres conventions sont en préparations avec les collectivités locales et l'Etat

Conventions de gestion en flux signées en 2024

- ✓ Deux conventions signées avec l'Etat pour les départements 54 et 57,
- ✓ Une convention signée avec Action Logement pour les départements 54 et 57 et de nature expérimentale pour les départements 67 et 68,
- ✓ Une convention signée avec la Métropole du Grand Nancy,
- ✓ Une convention signée avec le Conseil Départemental de la Moselle.

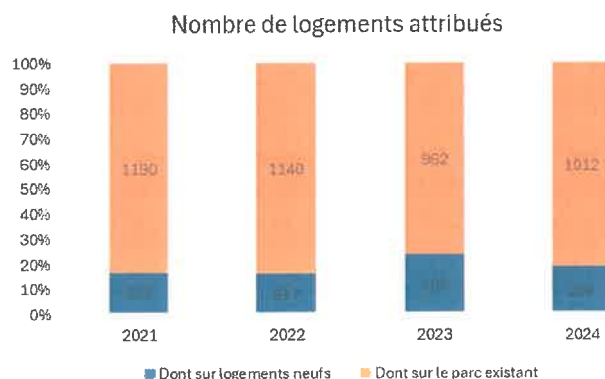
➔ La cotation

La loi Elan rend obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation des demandes de logement social sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compris dans le périmètre de la réforme des attributions. Conçue comme une aide à la décision, elle est mise en place progressivement sur plusieurs EPCI (CA Portes de France-Thionville, Métropole du Grand Nancy, Eurométropole de Strasbourg, CA Haguenau, CC Saverne).

Les caractéristiques de l'offre des logements attribués en 2024

EN SYNTHÈSE	54 et 88	57	67	68	3FGE 2024	3FGE 2023
Nombre de fins de contrat	194	139	209	170	712	709
Nombre de fins de contrat retraité des ventes et démolitions					656	647
Nombre de logements attribués	384	191	245	420	1 240	1 257
Dont sur logements neufs	29 8%	- -	- -	199 47%	228 18%	295 23%
Dont sur parc existant	355 92%	191 100%	245 100%	221 53%	1 012 82%	962 77%
Dont foyer en gestion directe	123 32%	- -	- -	- -	123 10%	87 7%
Taux de rotation retraité des ventes et démolitions					7,78%	7,83%
Nombre de logements attribués en QPV	8 2%	3 2%	16 7%	85 20%	112 9%	120 10%
Nombre de logements attribués hors QPV	376 98%	188 98%	229 93%	335 80%	1 128 91%	1 137 90%

Répartition entre l'offre existante et l'offre nouvelle



Les dossiers acceptés sur les programmes neufs représentent 18% des attributions notamment sur les départements de la Meurthe-et-Moselle et du Bas-Rhin.

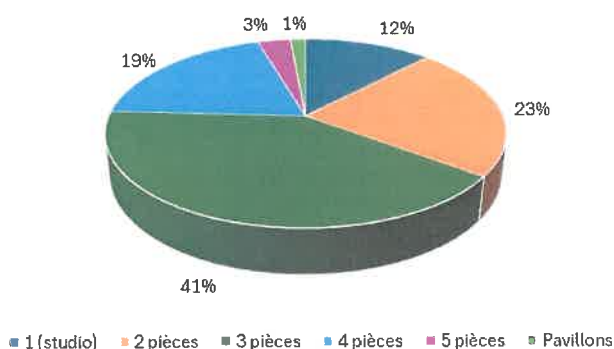
Les attributions sur les foyers en gestion directe

En Meurthe-et-Moselle, 32% des attributions ont été faites au bénéfice d'étudiants dans des résidences gérées directement par 3F Grand Est soit 123 attributions.

Elles représentent 10% des attributions de 3F Grand Est.

La typologie des logements attribués

Répartition par typologie des logements attribués



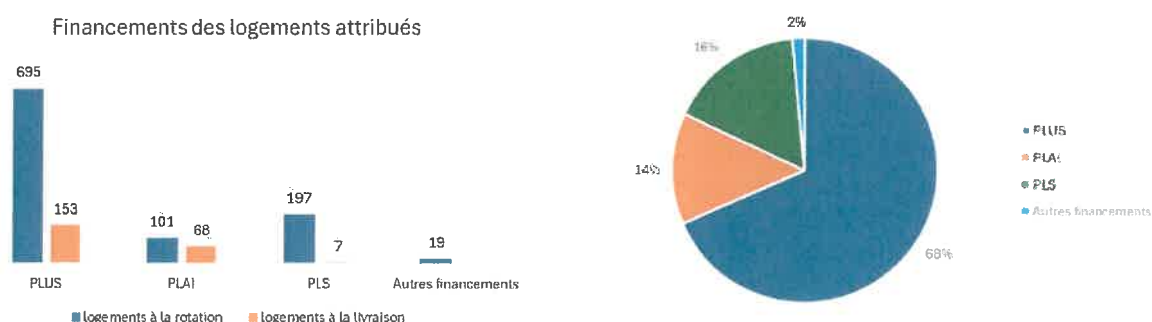
Sur les 1 240 attributions réalisées en 2024, 41% portent sur des logements de type 3 pièces, 23% sur des type 2 pièces et 19% sur des types 4 pièces.

Le financement des logements attribués

La part des logements PLUS constitue 68% des attributions, les logements PLAI 14%.

Sur les logements neufs, 67% des attributions concernent un financement PLUS, 30% un financement PLAI et 3% un financement PLS.

Financements des logements attribués



La localisation en QPV et hors QPV des logements attribués

8% des dossiers sont présentés sur des logements situés en QPV et constituent 9% des dossiers acceptés. Ils représentent 20% des dossiers attribués dans le Haut-Rhin :

	54 et 88	57	67	68	3FGE 2024	3FGE 2023
Dossiers présentés en QPV	13	7	38	158	216	221
% candidatures présentées	2%	2%	7%	14%	8%	9%
Candidatures acceptées en QPV	8	3	16	85	112	120
% candidatures acceptées	2%	2%	7%	20%	9%	10%

Commissions d'attribution

Les CALEOL et la participation des membres des CALEOL

En 2024, 3F Grand Est a tenu 117 commissions d'attribution.

Ces commissions se réunissent tous les 15 jours à Strasbourg, à Nancy et à Montigny-lès-Metz et une fois par semaine à Mulhouse. Elles examinent à la fois les candidatures concernant les logements anciens à la suite de préavis de départ et celles relatives aux logements nouvellement construits.

Pour chaque attribution de logement sur leur territoire, les communes concernées ont été invitées. En 2024, les représentants des communes, élus ou personnels communaux ont reçu 606 convocations. Ils y ont répondu en assistant 192 fois, soit un taux de participation de 32%.

Les représentants des locataires sont présents à chacune des commissions d'attribution.

En 2024, 3F Grand Est a poursuivi la possibilité de la participation en distanciel de ses membres.

ACTIVITE ET PARTICIPATION DES MEMBRES CALEOL	54 et 88	57	67	68	3FGE 2024	3FGE 2023
Nombre de CALEOL	29	25	25	38	117	130
Moyenne du nombre de dossiers par commission	22	18	22	29	23	-
Nombre de convocations aux représentants des communes	168	123	150	165	606	548
Participation des représentants des communes	50	67	26	49	192	131
Taux de participation des représentants des communes	30%	54%	17%	30%	32%	24%
Participation des représentants des locataires	13	23	9	37	82	-
Taux de participation des représentants des locataires	45%	92%	36%	97%	70%	-
Participation des administrateurs ou membres désignés	-	-	23	38	61	-
Taux de participation des administrateurs ou membres désignés	-	-	92%	100%	52%	-
Participation des représentants de l'état	22	6	-	-	28	-
Taux de participation des représentants de l'état	76%	24%	-	-	24%	-

En décembre 2023, 3F Grand Est s'est rapproché des services de l'Etat afin qu'un représentant d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique (SFT) participe aux commissions d'attributions. Le CCLAJ a été désigné pour la Moselle. Aucun représentant n'a été désigné sur le Bas-Rhin et le Haut-Rhin.

Depuis 2019, l'ARS est le représentant pour la Meurthe-et-Moselle.

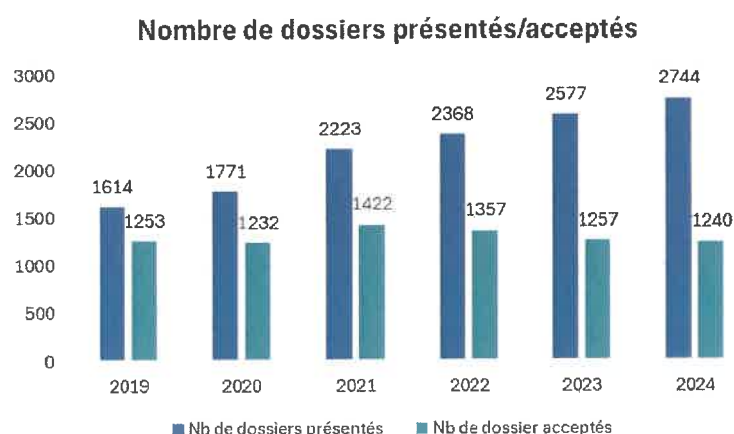
Les décisions des CALEOL

EN SYNTHÈSE	54 et 88	57	67	68	3FGE 2024	3FGE 2023
Dossiers présentés	626	455	562	1 101	2 744	2 577
Candidatures acceptées	384	191	245	420	1 240	1 257
% candidatures acceptées	61%	42%	44%	38%	45%	49%
Candidatures acceptées avec ordre	238	258	302	669	1 467	1 257
% candidatures acceptées avec ordre	38%	57%	54%	61%	53%	49%
Candidatures refusées	4	6	15	12	37	63
% candidatures refusées	0,64%	1,32%	2,67%	1,09%	1,35%	2,44%
Nombre moyen de dossiers présentés par logement (hors FGD)	1,92	2,37	2,26	2,62	2,34	2,12

Répartition des dossiers instruits

Dossiers acceptés / dossiers présentés

Le nombre de dossiers présentés en 2024 est de 2 744 (2 577 en 2023) soit une progression de près de 6,5%. 1 240 dossiers ont été acceptés, soit 45% des candidatures présentées (49% en 2023).



Répartition des dossiers par désignataires

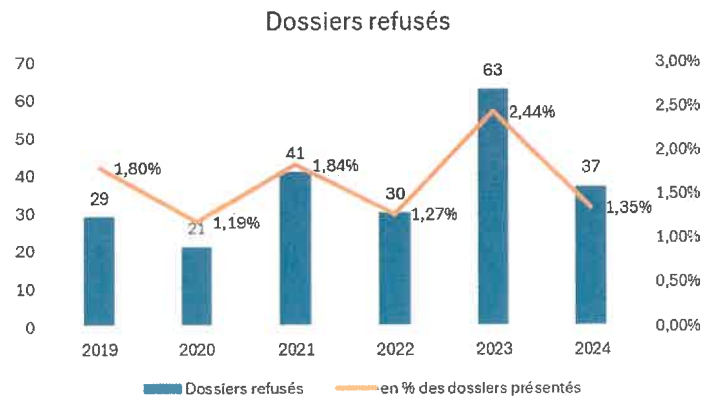
Désignataires	Nombre dossiers présentés		Nombre dossiers acceptés		Nombre de dossiers présentés par logement (hors FGD)
ALS	1367	50%	486	39%	2,57
Mairie	376	14%	180	15%	2,18
Préfecture	504	18%	297	24%	2,06
3F Grand Est	459	17%	261	21%	2,15
Autres	38	1%	16	1%	2,12
Total	2744	100%	1240	100%	2,34

Conformément au CCH, les désignataires doivent proposer 3 dossiers en CALEOL, pour chaque logement.

Le nombre moyen de dossier par logement est de 2,34 (hors foyers en gestion directe). Ce nombre est en progression par rapport à 2023 (2,12 dossiers).

Les candidatures refusées

37 dossiers ont été refusés en 2024 (63 en 2023).



Les deux motifs principaux de refus sont le report sur un autre logement ou la préconisation d'un accompagnement social ou d'un bail glissant.

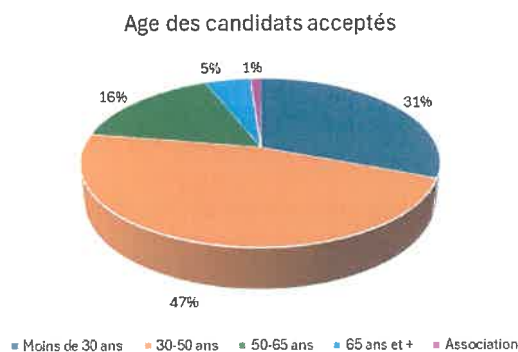
SITUATIONS FAMILIALES DES BENEFICIAIRES

Age des candidats acceptés

L'âge moyen des candidats acceptés s'établit à 38 ans. Cette moyenne reste inférieure à la moyenne des signataires des logements 3F Grand Est qui est de 49 ans à la dernière enquête OPS.

47% des candidats acceptés sont âgés de 30 à 50 ans (49% en 2023).

Les attributions au bénéfice de personnes de plus de 50 ans représentent 21% des dossiers (5% de candidats de plus de 65 ans).



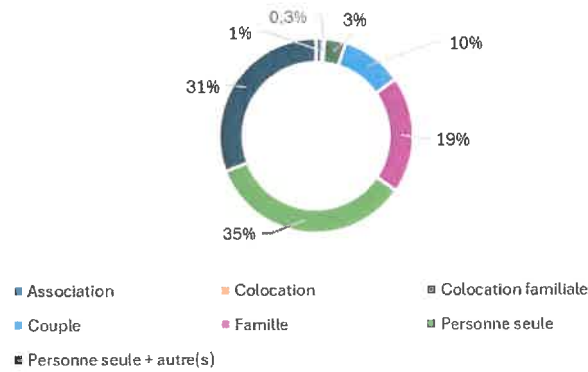
Situation familiale des candidats acceptés

La taille moyenne des ménages ayant bénéficié d'une attribution est de 2,35 personnes. Lors de la dernière enquête OPS, la taille moyenne des ménages en place est de 2,44.

La part des personnes seules représente 35% des attributaires (36,2% pour l'enquête OPS 2024), celle des familles monoparentales 31% (26,6% pour l'enquête OPS 2024).

Parmi les 383 ménages monoparentaux, 52% ont un seul enfant. La part des ménages monoparentaux ayant plus de 3 enfants s'élève à 17% :

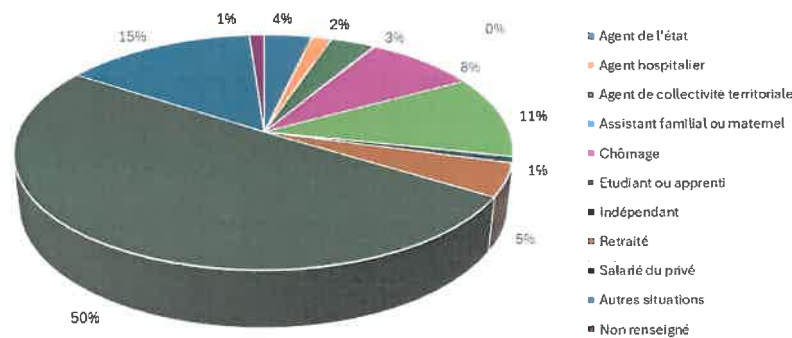
Situation familiale des candidats acceptés



L'activité professionnelle

50% des demandeurs des dossiers acceptés sont des salariés du privé, 11% des étudiants ou apprenti, 8% sont au chômage, 15% ont une autre situation :

Situation professionnelle du demandeur (dossiers acceptés)



LES CHANGEMENTS DE LOGEMENT

Mutations internes 3F Grand Est

58 dossiers de demandes de changement de logement ont été acceptés en commission :

	54 et 88	57	67	68	3FGE 2024	3FGE 2023
Changements de logement au sein de 3F Grand Est	15	6	21	16	58	61

Mutations au sein du parc social

280 changements de logement au sein du parc social ont été acceptés en commission :

Les motivations principales sont pour 30% un logement trop petit, pour 15% un logement inadapté au handicap ou perte d'autonomie et pour 11% un logement non décent.

	54 et 88	57	67	68	3FGE 2024	3FGE 2023
Changements de logement au sein du parc social	77	50	47	106	280	325

Mobilité inter-régions

Aucun dossier n'a été présenté dans le cadre du dispositif « Vivre en région » en 2024.

Les aides au logement APL et RLS

L'année 2024 est la 4ème année de la réforme de la « contemporanéisations » des aides au logement, mise en place en janvier 2021. Depuis cette réforme, le bénéfice des aides est recalculé tous les trimestres avec les revenus des 12 derniers mois.

Sur l'année 2024, le taux des bénéficiaires évolue peu :

4038 des locataires ont bénéficié de l'Aide Personnalisée au Logement, soit 47.80 % contre 48.01% en 2023.

Le montant évolue à la hausse par les deux revalorisations de paramètres de calcul : en janvier, mise à jour du barème et du montant forfaitaire pour les étudiants et en octobre revalorisation selon l'IRL (3.26%)

Ainsi, le montant moyen mensuel de l'APL a progressé : 233 € contre 224 € l'année précédente, soit + 4.1%.

Depuis 2020, la RLS a eu tendance à augmenter pour compenser la baisse du nombre d'allocataires des APL, entraîné par la réforme de la contemporanéité des aides.

A l'automne 2024, il n'y a pas eu de réajustement des montants, contrairement aux années antérieures.

En 2024, 3116 locataires ont bénéficié de la RLS soit 36.9% des locataires du parc de 3F Grand Est. (37.2% en 2023). Le montant moyen de la RLS s'élève à 65 € (63 € en décembre 2023).

Des logements et services adaptés

Adaptation de logements pour les PMR

En 2024, 78 K€ ont été dédiés aux travaux d'adaptation, notamment 17 installations de douche PMR en lieu et place de la baignoire.

En Lorraine, le partenariat avec l'association Bompard se poursuit. Nous bénéficions de l'expertise d'ergothérapeutes en Alsace via les CICAT.

Par ailleurs, nous avons perçu les dégrèvements de taxe foncière afférents aux aménagements PMR pour un montant de 36 K€.

Le logement des jeunes

3F Grand Est gère en direct 4 résidences destinées aux étudiants et aux alternants. Ces 4 résidences situées à Nancy totalisent 311 logements studios équipés.

Taux occupation 2024	Nb lots	Taux occupation annuel
Total 3FGE FGD	311	64,49%
L133L LAVENUE	30	93,33%
L155L LE TOTEM	201	52,96%
L162L CHOISEUL	33	88,64%
L163L ESPACE 88	47	79,96%

Le taux d'occupation annuel 2024 est de 65%. Les départs et les arrivées de nouveaux occupants créent une activité cyclique. 93 nouveaux étudiants et alternants ont intégrés les résidences en 2024.

Sur la résidence du Totem, les travaux de restructuration de 25 studios ont permis d'accueillir 10 jeunes adultes autistes ainsi que les personnels qui les encadrent, dès le mois de mars 2024. Ces logements sont les 1ers logements inclusifs pour le Département de Meurthe et Moselle. Ils sont gérés par l'Association Vivre avec l'Autisme en Meurthe et Moselle. L'Etat a favorisé et travaillé avec nous sur l'avenant à la Convention, afin que les jeunes gens puissent bénéficier de l'APL.

Dispositifs pour les seniors

La résidence intergénérationnelle à Montigny-lès-Metz a vécu sa 1^{ère} année :

En 2024, 3F Grand Est a œuvré pour animer la résidence intergénérationnelle de 82 logements, située sur les anciens terrains militaires du Quartier Lizé à Montigny-lès-Metz (Moselle).

Les habitants bénéficient d'une Maison des Projets de 124 m², située en rez-de-chaussée de l'immeuble et animée tout au long de l'année par une gestionnaire-animatrice de l'Association Réciprocité. Cet espace collectif accueille les résidents afin qu'ils puissent se retrouver autour de repas, d'activités variées et d'événements festifs dont ils sont à l'initiative.

Le partenariat conclu avec Eiffage Immobilier et l'association Réciprocité a su créer une dynamique collective d'entraide et de veille à destination des seniors et des familles monoparentales.

Dans un contexte sociétal lié à la perte de lien social, de vieillissement de la population et de baisse du pouvoir d'achat, ce type d'habitat apparaît comme un levier majeur d'amélioration de la qualité de vie de nos locataires, pour mieux vivre ensemble.

Concertation locative

Le Conseil Régional de Concertation Locative s'est réuni 1 fois au cours de l'année 2024. Il a réuni les représentants des locataires élus au Conseil d'Administration et les représentants des associations de locataires CNL et CLCV, en présentiel à Strasbourg et par visioconférence : le jeudi 28 novembre 2024.

La participation active des représentants des locataires permet des échanges de qualité sur les thèmes abordés. Afin de mieux animer le CRCL, les différents collaborateurs de 3F Grand Est sont invités à présenter leurs dossiers.

Sujets abordés lors de cette réunion :

- ✓ La nomination de Myriam Chalmeton au poste de Directrice générale de 3F Grand Est
- ✓ Le bilan des charges récupérables 2022
- ✓ La régularisation des charges
- ✓ L'augmentation des acomptes de charges au 1^{er} janvier 2025
- ✓ L'évolution des loyers au 1^{er} janvier 2025
- ✓ L'enquête SLS 2024/2025
- ✓ La TFPB : actions 2024 / projets 2025

En points divers :

- ✓ La mise en œuvre de la répartition des frais individuels de chauffage
- ✓ Le projet de facturation mensuelle de l'eau (2026)
- ✓ Les boîtiers Elax pour les chauffe-eaux
- ✓ Les DAAF : rappel de la législation

La prévention et la gestion des situations de précarité

3F Grand Est s'appuie sur 4 chargées d'accompagnement social, diplômées CESF sont basées sur les 4 départements (Bas-Rhin, Haut-Rhin, Meurthe-et-Moselle et Moselle). Elles interviennent en lien avec les équipes de proximité et les partenaires locaux pour mettre en place des solutions adaptées et spécifiques à chaque situation.

La mission des CAS consiste à :



Assurer la mise en œuvre de la mission sociale de proximité de 3F Grand Est auprès des locataires en difficultés, avec une démarche "d'aller-vers", en transversalité avec les équipes de proximité et les partenaires locaux.



Faciliter et sécuriser l'accès au logement des ménages en difficulté ou ayant des parcours complexes : évaluation de la situation, recherche d'aides et de dispositifs d'accompagnement (exemples : AVDL, ASSL, bail associatif ou glissant, etc.).



Rencontrer les locataires présentant des difficultés multiples, tout au long de leur parcours résidentiel : changement de situation familiale, professionnelle, difficultés financières ou encore problèmes de santé.



Etablir un diagnostic approfondi de la situation et proposer la mise en œuvre de solutions personnalisées, y compris pour des problématiques spécifiques (comme la santé mentale ou les violences intra-familiales).



Mobiliser les partenaires et les dispositifs de droits communs (exemples : FSL, FSL Energie, Soli'Aide).

Les interventions des chargées d'accompagnement social

Suivi Activité Sociale 2024	54	57	68	67	TOTAL
Visites à domicile	35	65	56	58	214
Rendez-vous en agence	35	81	88	94	298
Nombre de familles accompagnées	108	263	81	106	558
Evaluations sociales avant CAL	10	36	101	59	206

Les Chargées d'accompagnement social ont effectué 206 évaluations sociales en amont des commissions d'attributions soit 7,5% des candidatures présentées.

La mobilisation des aides FSL

FSL	Nbre demandes	Mtt demandé	Nb acceptés	Dossiers en attente	Mtt accepté	Nbre dossiers payés	Mtt payé
FSL Accès	131	61 662 €	93	9	43 108 €	77	36 213 €
FSL Maintien	95	118 442 €	62	14	72 461 €	59	66 840 €
FSL Garantie aux impayés	117	52 659 €	96	8	47 852 €	88	44 285 €
	343	232 763 €	251	31	163 421 €	224	147 338 €

En 2024, 343 demandes ont été réalisées auprès du FSL. Elles concernent 3 dispositifs : FSL Accès, FSL Maintien et FSL Garantie aux impayés.

343 demandes ont été sollicitées pour un montant de 232 763€,

251 aides ont été acceptées et 147 338€ versés.

Le partenariat avec les associations

Nous poursuivons notre politique sociale en enrichissant nos partenariats avec les associations œuvrant dans l'accompagnement pour permettre d'assurer un logement adapté à tous.

14 attributions au bénéfice d'associations ont été réalisées en 2024. Parmi les principales associations partenaires, on note Le Toit Haguenovien (relogement et réinsertion de personnes privées de toit ou de conditions décentes), ATHENES (accueil, hébergement et réinsertion de tout public, notamment les mères isolées), Solidarité femmes 68 (accompagnement des femmes victimes de violences).

Au cours de l'année 2024, 12 baux associatifs ont été signés ce qui porte à 194 le nombre de baux associatifs en cours au 31/12/2024. 7 baux glissants ont été signés.

1.5 UNE QUALITE DE SERVICE CONSOLIDEE

Les engagements de service

Engagements qualité

Les engagements qualité permettent de mesurer la perception des locataires sur les produits/services et d'identifier les points forts et points faibles sur l'ensemble des activités. Son objectif est de dégager les grandes tendances liées aux besoins et attentes des locataires.

La satisfaction globale est en hausse, elle s'élève à 91,8% contre 90% en 2023. La satisfaction concernant le logement, à 88 %, est identique à celle de 2023. La satisfaction concernant la résidence est en baisse, avec un taux de 90,7 % contre 93 % en 2023. Il est à noter une hausse de la satisfaction de l'état des parties communes et des espaces verts à 89 % contre 87% en 2023.

Le service clientèle

Durant l'année 2024, **46 639** appels concernant 3F GE ont été recensés (47 252 en 2023), dont **31 233** ont pu être traités (33 424 en 2023).

Les appels non traités sont essentiellement :

- ✓ des appels abandonnés pendant les choix sur le serveur vocal
- ✓ des appels abandonnés pendant l'attente
- ✓ des appels qui se présentent sur des périodes de très forte activité (le lundi matin suivant la réception des régulateurs d'eau, ou aux premiers froids sans chauffage par exemple) que le SC n'est pas en mesure d'absorber

Sur les **26 307** affaires enregistrées dans notre système de suivi des réclamations (Ulis-GRC), **2 508** concernent des relances (9.5%).

Les délais moyens de clôture des affaires par les collaborateurs sont les suivants :

- ✓ Administratif : 5 jours ouvrés
- ✓ Courriers : 18 jours ouvrés
- ✓ Espace locataires : 8 jours ouvrés
- ✓ Technique : 13 jours ouvrés.

Par ailleurs, le Service Clientèle 3F a émis **797** courriers en réponse aux demandes des interlocuteurs. Il s'agit principalement de duplicatas d'avis d'échéance, d'attestations ou encore de plans d'apurement.

La vacance commerciale

Le taux annuel de vacance des logements anciens est de 1.29% (1.17% en 2023). Le taux de vacance a cru légèrement en Alsace (1.49%) et s'est maintenu en Lorraine (1.04%).

Le taux annuel de la vacance des parkings anciens a atteint 12.97%. La poursuite du travail des équipes de proximité mis en place depuis plusieurs années permet ce résultat positif. En 2020, le taux était supérieur à 20%.

La vacance des logements indisponibles hors logements à vendre ou à démolir est maîtrisée avec un taux très faible de 0.36%. Le taux moyen des filiales du groupe 3F est à 0.92%

La rotation sur les logements anciens

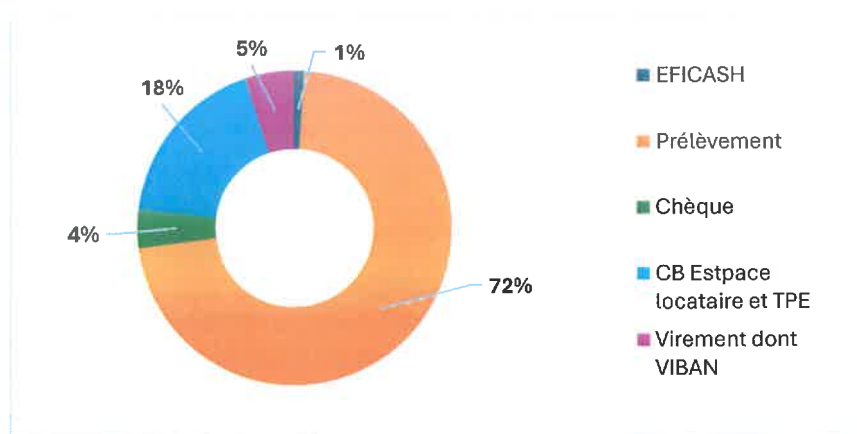
A noter que le taux moyen de fin de contrat des logements anciens (y compris les logements étudiants) continue de baisser globalement : 8.58 % en 2023 et 8.39% en 2024, poursuivant la tendance des années précédentes (10,66% en 2021, 9.39% en 2022).

Pourtant, on constate un écart entre le taux en Alsace de 7.12% et en Lorraine de 8.94% marqué par les secteurs de la Moselle et de la Meurthe et Moselle (hors Métropole du Grand Nancy), avec des taux de rotation respectifs de 9.70% et 9.43%.

Les modes de règlement

Actuellement il existe plusieurs moyens de paiement mis à la disposition de nos locataires :

- Règlement par chèque
- Prélèvement
- Virement
- Paiement internet (CB)
- Eficash



Taux de recouvrement et les impayés de loyer

Au 31 décembre 2024, le taux moyen annuel de recouvrement est de 98.76% (98.40 % en 2023).

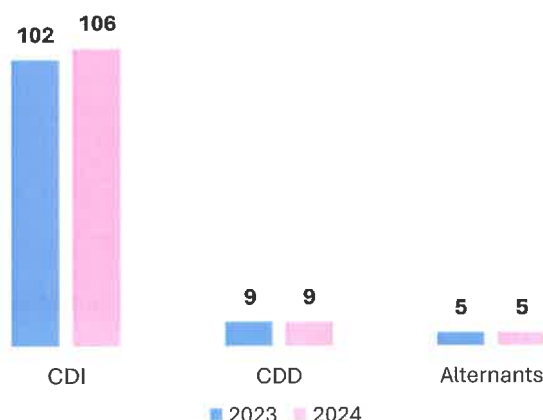
Le recouvrement s'est amélioré en 2024 malgré une conjoncture inflationniste défavorable au pouvoir d'achat des ménages, et grâce aux actions sociales engagées sur chaque groupe de gérance :

- ✓ Le traitement social des impayés avec le recrutement d'une 4ème Chargée d'Accompagnement Social. Chaque département en est désormais doté. Elles gèrent notamment les demandes de FSL et rencontrent les familles fragiles.
- ✓ L'identification rapide des primo-débiteurs par des commissions internes réalisées chaque mois pour le traitement de l'impayé.
- ✓ La gestion de proximité des situations difficiles par des déplacements au domicile des locataires en difficultés par les chargées de gestion locative, les chargées d'accompagnement social.
- ✓ Toutes les régularisations des charges sont réalisées dans l'année N+1, chaque année. Les $\frac{3}{4}$ présentent un solde créditeur. Pour les soldes débiteurs, un étalement est mis en place d'office.
- ✓ La mobilisation des dispositifs SOLI'AL au bénéfice des locataires fragiles ayant une régularisation de charges fortement débitrice du fait de l'augmentation du prix de l'énergie.

1.6 DES EQUIPES ENGAGEES

L'effectif au 31 décembre 2024

L'effectif total présent au 31 décembre 2024 est de 120 (CDI, CDD et alternants)



La gestion des compétences et des parcours professionnels

Des parcours professionnels identifiés et valorisés par des mobilités et des promotions en interne : ainsi, 4 collaborateurs ont pu accéder à une évolution professionnelle assortie d'une revalorisation salariale.

Les parcours professionnels et les souhaits de formation et d'évolution sont facilités et exploités par le déploiement du nouvel outil SIRH du Groupe, Mon Parcours 3F. A ce titre, les collaborateurs ont notamment la possibilité de suivre des cursus métier afin de développer leurs compétences et de favoriser leur employabilité.

L'amélioration du cadre de travail

De nombreuses actions contribuant au bien-être, à la qualité de vie et aux conditions de travail des collaborateurs dans nos 4 agences :

- ✓ Déploiement de ces kits d'intégration pour les nouveaux collaborateurs
- ✓ Nouvelle participation à la course des « Mulhousiennes » pour lutter contre les cancers féminins (en partenariat avec Domial et Néolia) et doublement des participants
- ✓ Commande de sac à dos pour le personnel de proximité
- ✓ Commande de réhausseurs d'ordinateurs et de repose pieds
- ✓ Réaménagement des espaces de restauration (canapé, baby-foot, frigo...)
- ✓ Organisation régulière de petits déjeuner et de repas de convivialité

Les instances représentatives du personnel

Elles ont été réunies à 6 reprises (30 janvier, 27 mars, 29 mai, 17 juillet, 25 septembre et 4 décembre) pour assurer un dialogue social constructif et de qualité.

Les partenariats et actions significatives

- Un recours renouvelé aux Entreprises Adaptées et aux Etablissement et Service d'Accompagnement par le Travail pour l'achat de fournitures bureautiques
- Un partenariat reconduit avec le Centre de Réadaptation de Mulhouse pour accueillir des stagiaires Gardiens d'Immeuble en reconversion professionnelle
- Un partenariat avec les missions locales pour favoriser l'insertion professionnelle, notamment via le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi de Nancy

2. ETATS FINANCIERS

2.1 PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur et aucun changement n'est intervenu par rapport aux exercices précédents.

2.2 EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS

- BILAN

Le total du bilan 2024 est de 729,2 M€ contre 706,1 M€ en 2023. Cette évolution est principalement liée au résultat 2024 pour 0,75 M€, une augmentation de capital en lien avec le plan d'investissement volontaire des exercices précédents pour 0,9 M€ et l'augmentation des immobilisations pour 30,1 M€.

- LOYERS

Les loyers s'élèvent à 50,9 M€ en 2024 soit une augmentation de 4,4 % par rapport à 2023. L'augmentation générale pondérée au 1er janvier 2024 a été de 3,5 %.

Cette augmentation représentant 2 136 K€ se décompose ainsi :

- Impact du RLS – 166 K€
- Augmentation générale des loyers + 1 560 K€
- Impact des logements neufs en 2023 pour + 1 081 K€
- Impact des logements neufs en 2024 pour + 373 K€
- Variation des loyers commerciaux et foyers pour – 54 K€
- Impact des ventes pour – 463 K€
- Variation du SLS quittancé - 91 K€
- Variation de la vacance technique et commerciale pour - 104 K€.

- CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est de 61 870 K€, il inclut les récupérations de charges locatives pour un montant de 10 886 K€. Soit une augmentation de 2 374 K€ par rapport à 2024.

- AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement net de la société en 2024 est de 2 030,6 K€ et représente 3,9 % des loyers contre 1 343,6 K€ en 2023 pour 2,7 % des loyers.

L'autofinancement hors éléments exceptionnels augmente de 682 K€ pour s'établir à 2 001 K€ contre 1 319 K€ en 2023.

Mécanisme d'alerte sur le ratio d'autofinancement net HLM (article R423-70 du CCH)

en M€	2022	2023	2024	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	21121,0	17680,9	15781,9	
Variation intérêts compensateurs	-60,7	-36,6	5,7	
Remboursement d'emprunts locatifs	-17154,9	-16300,7	-13757,0	
Autofinancement net HLM ELARGI	3905,4	1343,6	2030,6	
Total des produits financiers (comptes 76)	219,4	790,7	817,6	
Total des produits d'activité (comptes 70)	56005,1	59495,6	61870,4	
Charges récupérées (comptes 703)	-9698,2	-10652,6	-10885,5	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	46526,3	49633,7	51802,5	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	8,4%	2,7%	3,9%	

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

- Le ratio d'autofinancement élargi est inférieur ou égal à 0%
 - Ou lorsque la moyenne des ratios annuels des trois dernières années est inférieure ou égale à 3 %.
- Le Conseil d'administration doit délibérer sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne.

Le ratio 2024 d'autofinancement élargi et la moyenne des ratios annuels des trois dernières années (2022, 2023 et 2024) s'établissent respectivement à 3,9 % et 5 %. Il n'y a donc pas lieu de délibérer sur ce point.

- RESULTATS

Résultat net :

Le résultat net 2024 est de 749 K€ contre 4 450 K€ en 2023 et se décompose de la manière suivante :

Résultat d'exploitation :

Le résultat d'exploitation s'élève à 8 853 K€ (- 428 K€ par rapport à 2023 soit - 4,6 %).

Les frais de personnel non récupérables d'un montant de 6 059 K€ augmentent de 200 K€ soit + 3,4 %. Ils représentent 12,3 % des loyers contre 12,2 % en 2023.

Les charges non récupérables représentent 7 489 K€ soit 14,7 % des loyers, par rapport à 7 403 K€ soit 15,2 % des loyers en 2023.

Les dépenses de gros entretien et de garantie totale locatives s'établissent à 2 436 K€ soit une augmentation de 115 K€. Le ratio moyen par logement est de 278 € contre 272 € en 2023.

Les charges non récupérables de remise en état des logements à la relocation sont de 1 810 K€ en 2024 contre 1 687 K€ en 2023.

Les impôts et taxes non récupérables progressent de 508 K€ passant de 4 591 K€ en 2023 à 5 099 K€ en 2024. Soit + 11,1 %, lié principalement à des augmentations des taxes foncières pour 349K€ (+ 9 %), de la taxe sur salaire pour 57 K€ (+ 13 %) et des taxes sur logements vacants pour 61 K€. Les taxes sur logements vacants ont fait l'objet de demande de dégrèvement fin 2024 qui devrait aboutir en 2025.

Résultat financier :

Le résultat financier est de - 13 169 K€ (charges en augmentation de 2 409 K€ par rapport à 2023 soit + 22,4 %).

Cette augmentation est la résultante de l'augmentation du taux du livret A passant de 2 à 3 % en février 2023 avec un impact année pleine en 2024. La masse totale de la dette progressant de 18,4 M€ pour atteindre 454,2 M€.

Résultat exceptionnel :

Le résultat exceptionnel s'élève à 5 076 K€ (- 870 K€ par rapport à 2023).

Le résultat exceptionnel provient principalement de la politique de vente aux occupants, sur 2024 la vente de 53 logements a dégagé une marge sur cessions d'actif de 3 605 K€.

Les dépenses résultantes aux sinistres ont augmenté de 175 K€ en 2024 pour s'établir à 477 K€, les recettes liées au remboursement de ces sinistres progressant de 33 K€ pour s'établir à 257 K€.

Les charges sur ventes d'actif ont diminué en 2024 pour s'établir à 211 K€ contre 411 K€ en 2023.

Les dégrèvements de taxes foncières ont diminué de 124 K€ pour un total de dégrèvements obtenus en 2024 de 672 K€.

- TRESORERIE

Le niveau de trésorerie s'établit à 19 382 K€, soit 2 128 € par équivalent logement.

2.3 COMPTE DE RESULTAT ET BILAN

COMPTE DE RESULTAT 2024

En milliers d'euros	2024	2024	2024	2023
	Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes		50 950	50 950	48 814
Loyers				
Récupération de charges locatives	10 886		10 886	10 653
Prestations de services		35	35	29
Chiffre d'Affaires	10 886	50 985	61 870	59 496
Autres produits et transferts de charges		1 900	1 900	2 370
Achats stockés et variations de stocks				(0)
Achats de fournitures et produits	(5 013)	(212)	(5 225)	(5 433)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	(3 898)	(2 498)	(6 397)	(5 905)
Gros entretien	(184)	(4 235)	(4 419)	(4 180)
Autres services extérieurs		(4 779)	(4 779)	(4 930)
Frais de personnel	(614)	(6 059)	(6 674)	(6 478)
Impôts et taxes foncières	(1 576)	(5 099)	(6 675)	(6 088)
Dotations aux amortissements techniques		(18 685)	(18 685)	(18 083)
Dotation nette aux provisions d'exploitation		(1 384)	(1 384)	(1 053)
Pertes sur créances irrécouvrables		(541)	(541)	(323)
Autres charges de gestion courante		(140)	(140)	(110)
Résultat d'exploitation	(400)	9 253	8 853	9 281
Produits financiers nets		818	818	790
Intérêts des emprunts		(13 987)	(13 987)	(11 551)
Dotations nettes aux provisions financières				
Résultat financier		(13 169)	(13 169)	(10 761)
Marge sur cessions d'actifs		3 605	3 605	4 340
Pertes sur remplacements ou démolitions		(106)	(106)	(67)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels				
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles		141	141	136
Reprises sur subventions		1 396	1 396	1 497
Autres charges et produits exceptionnels		40	40	39
Résultat exceptionnel		5 076	5 076	5 945
Impôt sur les Sociétés		(10)	(10)	(15)
Résultat net	(400)	1 149	749	4 450
Dont résultat relevant de l'activité SIEG			598	4 321

BILAN ACTIF

Au 31 décembre 2024	Brut	Amortissements	2024	2 023
			Net	Net
		Dépréciations		
	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles	304	140	163	148
Baux	138	138	0	0
Autres	166	2	163	148
Immobilisations corporelles	900 865	276 166	624 699	618 579
Terrains	154 629		154 629	149 079
Immeubles de rapport	743 022	273 860	469 161	468 791
Autres immobilisations corporelles	3 214	2 305	908	709
Immobilisations corporelles en cours	74 339		74 339	50 301
Terrains	30 991		30 991	24 037
Immeubles de rapport	38 347		38 347	22 999
Travaux d'amélioration	5 002		5 002	3 265
Acomptes terrains				
Immobilisations financières	527		527	469
Participations, parts sociales et créances	32		32	32
Prêts accédants				
Autres prêts et divers	495		495	437
Total actif immobilisé	976 034	276 306	699 728	669 497
Stocks et en cours				
Créances locataires et acquéreurs	11 780	5 998	5 781	5 846
Subventions à recevoir	2 945		2 945	3 722
Autres créances diverses	1 021		1 021	1 487
Valeurs mobilières de placement	0		0	
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	19 382		19 382	25 545
Total actif circulant	35 127	5 998	29 129	36 601
Comptes de régularisation actif	312		312	28
Total actif	1 011 473	282 304	729 169	706 126

BILAN PASSIF	2024	2023
	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Au 31 décembre 2024		
Capital	158 914	158 014
Primes d'émission, de fusion et d'apport	0	0
Réserves et report à nouveau	56 575	52 267
Résultat de l'exercice	749	4 450
<i>Dont résultat résultant de l'activité SIEG</i>	<i>598</i>	<i>4 321</i>
Sous total situation nette	216 238	214 732
Subventions	35 201	36 281
Amortissements dérogatoires et autres	0	0
Total capitaux propres	251 439	251 013
Provisions pour gros entretien	3 229	2 252
Provisions pour risques et autres charges	4 335	4 390
Total provisions pour risques et charges	7 565	6 642
Emprunts	446 777	429 190
Intérêts courus non échus	7 473	6 597
Concours bancaires courants	0	38
Dépôts et cautionnements reçus	3 974	3 889
Autres dettes	11 804	8 350
Total dettes	470 028	448 064
Comptes de régularisation passif	138	407
Total passif	729 169	706 126

2.4 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Le résultat net 2024 de 3F Grand Est s'élève à 748 818,15 €, celui-ci est composé d'un résultat de 597 873,27 € pour l'activité SIEG et 150 944,88 € pour l'activité hors SIEG. Le montant à affecter en 2024 s'élève à 748 818,15 €.

Le projet de proposition d'affectation de ce montant est ventilé de la manière suivante :

- ✓ Dotation à la réserve légale pour 7 547,24 € (5% du résultat 2024 à affecter) dont 6 025,89 € provenant de l'activité SIEG,
- ✓ Dotation à la réserve spéciale de plus-value long terme sur cession d'immobilisation pour 622 047,38 € dont 591 847,38 € provenant du résultat SIEG. Complété par une affectation complémentaire de 2 771 138,21 € provenant des réserves diverses de l'activité SIEG afin d'atteindre le montant de 3 362 985,59 € de réserve sur cession immobilière correspondant à l'activité réalisée en 2024 dans ce secteur.
- ✓ Distribution aux actionnaires de dividendes plafonné de la manière suivante :
 - 0,5 € par logement 2024 (source RALI ; logements et équivalents-logements) soit 4 530 € pour 9 060 logements,
 - 0,5 % de l'autofinancement net 2024 (définition HLM classique) soit 10 152,90 €,
 - 0,5 % de la marge comptable des ventes 2024 (intégralité des comptes #7752 et #67522) soit 18 023,09 €,
 - 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS (2023) soit 93 925 € pour 18 785 K€.

Soit une distribution totale de 126 630,99 € provenant pour 119 223,53 € du résultat 2024 hors SIEG et pour 7 407,46€ d'un prélèvement sur la réserve diverse hors SIEG.

2.5 DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2023	0,00 €		142 613,13 €	0,00902558 €
Exercice 2022	14,28 €		585 797,37 €	0,03867547 €
Exercice 2021	19,32 €		793 598,61 €	0,05239522 €

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

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

2.6 DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge une somme de 3 141,74 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement. L'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges s'élève à 785,44 €.

2.7 INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE A L'EGARD DE SES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS COMMERÇANTS ET FOYERS

Conformément aux dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du code de commerce, nous vous présentons sous forme de tableau les informations requises sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

a) Délais de paiement des fournisseurs

Le tableau ci-dessous intègre les avoirs et correspond donc au solde fournisseurs du bilan de l'arrêté comptable 2024.

	Article D.441 I-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et	Total (1 jour et plus)
					plus	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	683					233
Montant total des factures concernées TTC	591 009	389 455	30 476	20 344	19 477	459 752
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	0,79%	0,52%	0,04%	0,03%	0,03%	0,61%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						-
Montant total des factures exclues TTC						-
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	○ Délais contractuels : 30 jours à réception de facture					

b) Délais de paiement des créances

En application de la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent dans les tableaux ci-dessous, n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privé.

		Article D.441 I-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
		0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	7					20
Montant total des factures concernées TTC	6 399	6 989	5 182	16 629	73 003	101 804
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)	1,27%	1,38%	1,02%	3,29%	14,44%	20,13%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	les factures sont incluses dans les termes 91 jours et plus					
Montant total des factures exclues TTC	idem					
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	○ Délais contractuels : avant le 5 du mois suivant la quittance.					

2.8 RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément à l'article R. 225-102 du code de commerce est joint au présent rapport le tableau faisant apparaître les résultats de notre Société au cours de chacun des cinq derniers exercices (Annexe 1).

2.9 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de la clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes de 3F Grand Est pour l'exercice 2024.

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 juin 2024 a décidé d'augmenter le capital social de 3F GRAND EST d'un montant de 900 000 euros, pour le porter de 158.014.390 euros à 158.914.390 euros par l'émission de 90 000 actions nouvelles de 10 euros de valeur nominale.

3.1 CAPITAL ET ACTIONNAIRES

▪ Répartition du capital social à la clôture de l'exercice

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital de la société est donc composé de 15 801 439 actions d'une valeur nominale unitaire de 10 euros chacune, soit un capital de 158 914 390 euros dont 81% détenus par Immobilière 3F.

Le capital social de la société est réparti comme suit au 31/12/2024 :

	Nombre d'actions	%
Catégorie 1 Actionnaire de référence	12 889 515	81%
Catégorie 2 Collectivités territoriales	27	NS
Catégorie 3 Représentants des locataires	3	NS
Catégorie 4 Autres actionnaires	3 001 894	19%
Total	15 891 439	100%

■ Informations sur la participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L-225-102 du code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, le personnel de la société et le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L-225-180 du code de commerce, ne détenaient aucune participation au capital de la société dans le cadre d'une gestion collective.

■ Attribution gratuite d'actions – Options d'achat ou de souscription d'actions réservées aux mandataires sociaux de la société

Aucune attribution gratuite d'actions ou option d'achat ou de souscription n'ont été consenties au titre de l'exercice écoulé.

3.2 PARTICIPATIONS ET CONTRÔLE

■ Prise de participations et prise de contrôle (à la clôture de l'exercice)

Au cours de l'exercice écoulé, notre société n'a pris aucune participation et n'a pris le contrôle d'aucune société.

3.3 MENTIONS DES SUCCURSALES EXISTANTES

La liste des quatre établissements et succursales de 3F GRAND EST est la suivante :

N°	Adresses	SIREN/SIRET
1	8 rue Adolphe Seyboth – 67000 STRASBOURG	498 273 556 00023
2	22 rue Henri Matisse – 68200 MULHOUSE	498 273 556 00056
3	59 rue Pierre Semard - 54000 NANCY	498 273 556 00049
4	162 rue de Pont-à-Mousson - 57950 MONTIGNY-LES-METZ	498 273 556 00064

3.4 CONSEIL D'ADMINISTRATION

■ Modifications de la composition du Conseil d'administration

Mme Laura JUNG a été nommée en remplacement de M. Jean-François HERBETH dont le mandat est arrivé à expiration lors de l'assemblée générale du 21 juin 2024, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

▪ **Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2024**

- David LELEU (Président)
- Eric BEUSSON (Vice-Président)
- Eurométropole de Strasbourg, représentée par Lucette TISSERAND
- Collectivité Européenne d'Alsace, représentée par Sébastien ZAEGEL
- Mulhouse Alsace Agglomération, représentée par Vincent HAGENBACH
- Métropole du Grand Nancy, représentée par Evelyne BEAUDEUX
- Conseil départemental de la Moselle, représenté par Elisabeth HAAG
- Immobilière 3F, représentée par Sandrine AMRHEIN
- Action Logement Immobilier, représentée par Eric SENET
- Christian BONNET
- Jacques PERRIN
- Sylvie PETIOT
- Thierry DEGLIN
- Michel HUARD
- Laura JUNG
- Gérard WEHR
- Corinne CURTI
- Christine SCHOMMER

▪ **Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 alinéa 4 du code de commerce, nous vous communiquons en annexe la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés, au cours de l'exercice écoulé, dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la société (Annexe 2).

▪ **Délégations en cours de validité en 2024 données par l'assemblée générale au conseil d'administration**

Aucune délégation n'a été consentie en application des articles L. 225-129-1 et L.225-129-2 du code de commerce.

3.5 MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

Monsieur David LELEU est Président du Conseil d'administration.

Les fonctions de Président et de Directrice générale ont été dissociées.

Madame Myriam CHALMETON est Directrice générale depuis le 14 octobre 2024 et a les pouvoirs les plus étendus dans la limite de l'objet social.

3.6 COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le commissariat aux comptes de 3F Grand Est a été assuré par le cabinet suivant lors de l'exercice écoulé :

- La société RSM Paris, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire. Son mandat a été voté par l'Assemblée générale ordinaire (AGO) du 16 juin 2020, pour une durée de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

3.7 CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L225-37-4-2° DU CODE DU COMMERCE

Aucune convention visée à l'article L. 225-37-4 2° du code de commerce n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

3.8 ABSENCE DE CONDAMNATION DE LA SOCIETE POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES

La Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation de la part de l'Autorité de la concurrence dans le cadre de l'article L. 464-2 alinéa 5 du code de commerce.

Annexe 1 : Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	53 980 805,40	55 178 980,20	56 005 063,43	59 495 602,52	61 870 369,31
Résultat avant charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	23 901 951,82	27 578 039,18	27 125 725,02	23 451 362,78	20 676 027,74
Résultat après charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	6 486 551,62	9 999 789,39	9 633 074,81	4 450 495,69	748 818,15
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	105	105	106	110	113
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 106 595,39	4 284 646,13	4 410 891,18	4 632 148,59	4 759 041,81
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 731 223,43	1 694 876,75	1 710 212,18	1 845 964,11	1 914 474,38

Annexe 2 : Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice

David LELEU

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Président, Administrateur
MEDEF ALSACE	Administrateur
CCI ALSACE EUROMETROPOLE	Administrateur
DOMIAL	Administrateur
INLI	Administrateur
CTCI PRODUCTION	Gérant
EPH	Gérant
ALGLOPLAST	Gérant
RECYTHERM	Gérant
SCI CTCI	Gérant
SCI RECYTHERM	Gérant
SCI EPH	Gérant

Eric BEUSSON

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Vice-Président, Administrateur
GRDF	Administrateur salarié jusqu'au 17 juin 2024
OPH SAINT LOUIS	Administrateur
TERRITOIRE HABITAT 68	Administrateur

Sandrine AMRHEIN représentant Immobilière 3F

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administratrice
DOMIAL	Présidente du Conseil d'administration
HABITAT RHENAN	Présidente du Conseil d'administration
TEAM ATTITUDE	Présidente
SCI 86	Associée
SCI PHILOSOPHIES	Gérante
MEDEF Alsace	Présidente

Eric SENET représentant Action Logement Immobilier

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administrateur
MEDEF ALSACE	Administrateur
FLAM SA	Directeur Général
FRES et sociétés de restauration	Président
ESR et sociétés de restauration	Gérant
BAGOL	Gérant

Lucette TISSERAND représentant l'Eurométropole de Strasbourg

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administratrice
OPHEA	Administratrice
SPL DES DEUX RIVES	Administratrice à l'Assemblée générale
BATIGERE	Administratrice au Conseil de Surveillance
HABITAT DE L'ILL	Administratrice
DOMIAL ESH	Administratrice
SEDES	Administratrice
HABITAT SOLIHA	Administratrice
OFSA	Administratrice
HABITATION MODERNE	Présidente

Sébastien ZAEGEL représentant la Collectivité Européenne d'Alsace

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administrateur
ALSACE HABITAT	Administrateur
HABITAT DE L'ILL	Administrateur
ADEUS	Administrateur
ALSA BAIL	Administrateur
COLLEGES	Conseiller d'Alsace
MAISONS DE RETRAITE	Conseiller d'Alsace
ASSOCIATION MAISON DEPARTEMENTALE DES SPORTS	Conseiller d'Alsace

Vincent HAGENBACH représentant Mulhouse Alsace Agglomération

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administrateur
M2A Habitat	Administrateur
DOMIAL	Administrateur
COMMUNE DE RICHWILLER	Maire
EGONE COOPERATIVE	Président

Elisabeth HAAG représentant le Conseil départemental de la Moselle

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administratrice
CONSEIL DEPARTEMENTAL	Vice-Présidente Conseillère Communautaire
MAIRIE DE STIRING-WENDEL	1 ^{ère} Adjointe au Maire

Evalyne BEAUDEUX représentant la Métropole du Grand Nancy

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administrateur
ASSOCIATION ACCUEIL ET REINSERTION SOCIALE (A.A.R.S)	
BATIGERE HABITATS SOLIDAIRES	Conseil d'administration
Conférence Intercommunale du logement (CIL)	
CREMATORIUM	Comité de suivi
CREMATORIUM	Comité d'éthique
Lycée Georges de la Tour NANCY	Conseil Tour gestion
Réseau français des Villes-Santé de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS)	Conseil d'administration
Association Cités Unies de France	Représentant suppléante
Association CRISTEEL	Représentant
Caisse des écoles	Représentant
COLLEGE ALFRED MEZIERES	Représentant
Ecole Privée Vincent/jeanne du lys	Conseil d'administration

Christian BONNET

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administrateur
IMMOBILIERE 3F	Vice-Président
NEOLIA	Vice-Président
SACHA	Vice-Président

Jacques PERRIN

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administrateur
IUT DE METZ	Président
ESITC DE METZ	Administrateur
VIVEST METZ	Administrateur
SCI INVEST PERBECK	Co-gérant
DEMATHIEU BARD GESTION	Directeur délégué
FONDS DE DOTATION DEMATHIEU BARD INITIATIVES	Administrateur et Secrétaire général
IAE de Metz.	Membre de droit au CA.

Michel HUARD

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administrateur
OPH Hamaris	Administrateur personne qualifiée, membre du bureau, membre de la CALEOL, Président de la CAO
IDELIANS (SAC)	Comité de surveillance et membre de la CAO
OPH Saint Dizier	Administrateur représentant du CRAL Grand-Est, membre du bureau et membre de la CAO
OPH de la Meuse	Administrateur représentant du CRAL Grand-Est

Thierry DEGLIN

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administrateur
NOV'HABITAT	Administrateur
HABITAT 08	Administrateur
VITAVI	Administrateur
SEDEI	Administrateur
PLURIAL PROMOTION	Administrateur

OPH DE LA MEUSE	Administrateur
PROCIVIS	Administrateur
LE COIN DU FEU	Administrateur
HAMARIS	Administrateur
Comité Régional Action Logement Grand Est	Administrateur
SACCLO	Administrateur
CHAUMONT HABITAT	Administrateur

Sylvie PETIOT

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administratrice
BANQUE POPULAIRE Alsace Lorraine Champagne Ardennes	Administratrice
Fédération départementale et Régionale Grand Est du BTP	Administratrice
ALEXIS	Administratrice
MEDEF de Meurthe et Moselle	Administratrice
SOCIETE PETIOT CONSEILS	Directrice Générale
La colo des animaux	Présidente

Laura JUNG

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administratrice
VALO'Propreté	Directrice de la conciergerie solidaire de Lorraine
Groupe VALO	Cheffe de projets
Union des entreprises de Moselle (MEDEF Moselle)	Administratrice

Gérard WEHR

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administrateur représentant des locataires CLCV
CLCV DE MONTIGNY-LES-METZ	Président

Corinne CURTI

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administratrice représentant des locataires CLCV

Christine SCHOMMER

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Administratrice représentant des locataires CNL

François BAKONYI

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Directeur général jusqu'au 13 octobre 2024
ASSOCIATION REGIONALE DES ORGANISMES HLM D'ALSACE (AREAL)	Administrateur, Secrétaire
L'UNION REGIONALE HLM GRAND EST	Administrateur
LA FEDERATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS REGIONALES	Administrateur
L'AAGEFIPADE	Administrateur
FEDERATION DES ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT	Conseiller fédéral

Sociétés	Mandats / Fonctions
3F GRAND EST	Directrice générale depuis le 14 octobre 2024
SIM	Administratrice jusqu'en septembre 2024
SEMADER	Administratrice jusqu'en septembre 2024
SODIAC	Administratrice jusqu'en septembre 2024
SEMAC	Administratrice jusqu'en septembre 2024

Le Conseil d'administration



A Strasbourg, le 17/06/2025

Myriam CHALMETON
Directrice Générale

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "chalmeton", written over a horizontal line.

