

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE ANNUELLE
DU 12 JUIN 2025**



**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL PORTANT SUR L'APPROBATION DES COMPTES ET
L'AFFECTATION DE RESULTAT**

A TITRE ORDINAIRE

DOUZIEME RESOLUTION : Présentation et approbation des comptes annuels de la société de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du conseil d'administration et du rapport sur les comptes annuels 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 déficit de -6 711 151,12 €.
- ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité
par 17 999 272 voix pour et 0 voix contre.***

TREIZIEME RESOLUTION : Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé

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

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité
par 17 999 272 voix pour et 0 voix contre.***

QUATORZIEME RÉSOLUTION : Affectation du résultat de la société de l'exercice 2024

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice 2024 s'élevant à -6 711 151,12 €, sur ce montant - 5 863 103,45 € relevant du SIEG, au compte report à nouveau de 2023 s'élevant à -5 533 293,70 €, soit un solde de -12 244 444,82 € comme suit :

- Report à nouveau 2023 de -5 533 293,70 €.
Dont SIEG pour -5 533 293,70 €
Dont Hors SIEG pour 0 €
- Dotation à la réserve sur cessions immobilières de 5 800 041,56 € :
Dont SIEG pour 5 800 041,56 €
Dont Hors SIEG pour 0 €
- Distribution de dividendes de 113 505,58 € (Soit 0 € SIEG et 113 505,58 € Hors SIEG), le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,0491 €.
- Prélèvement sur les réserves statutaires de 5 800 041,56 € :
Dont SIEG pour 5 800 041,56 €
Dont Hors SIEG pour 0 €
- Prélèvement sur les réserves diverses de 113 505,58 € :
Dont SIEG pour 0 €
Dont Hors SIEG pour 113 505,58 €
- Report à nouveau déficitaire de 12 244 444,82 €.
Dont SIEG pour 11 396 397,15 €.
Dont Hors SIEG pour 848 047,67 €.

Il est rappelé ci-dessous le principe du calcul des dividendes :

Pour les ESH, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (Taux du Livret A + 1,5 point), et capés à hauteur de 4,5% du capital social. Ils sont plafonnés à hauteur de la somme des éléments ci-dessous :

- 0,5 € par logement 2024
- 0,5 % de l'autofinancement net 2024
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2024
- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS

Les dividendes nets d'un montant global inférieur à 1 € par bénéficiaire, seront inscrits à son crédit dans les comptes de la société, mais ne lui seront payés que lorsqu'ils atteindront au moins cette somme.

***Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité
par 16 171 842 voix pour et 1 827 430 voix contre (Comm. Agglo Paris Vallée de la Marne).***



3F Seine et Marne

Siège social : 32 Cours du Danube – 77006 Serris
Société anonyme au capital de 34 649 445 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024



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

www.rsmfrance.fr

3F Seine et Marne

Siège social : 32 Cours du Danube – 77006 Serris
Société anonyme au capital de 34 649 445 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société 3F Seine et Marne,

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 Seine et Marne 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.

Provision pour dépréciation créances locataires

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

Provision pour gros entretien

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 12 juin 2025

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Hélène KERMORGANT

Associée

BILAN - ACTIF

31/12/2024

N° de compte	ACTIF	Exercice N				Exercice N - 1
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				209 886,47	198 108,00
201	Frais d'établissement.....					
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit.....	255 338,17	63 008,27	192 329,90		198 108,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1).....	250 675,09	233 118,52	17 556,57		
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				916 476 267,33	809 078 654,64
2111	Terrains nus.....					
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis.....	225 712 366,46		225 712 366,46		191 732 229,11
212	Agencements et aménagements de terrains.....					
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre).....	911 757 148,14	222 607 498,48	689 149 649,66		615 727 375,07
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui.....					
21318-21418	Autres ensembles immobiliers					
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs.....	2 369 927,59	759 577,28	1 610 350,31		1 610 350,31
215-218	Instal techniques, matériel et outillage et autres immo corpo.....	253 175,29	249 274,39	3 900,90		8 700,15
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attributions, affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				210 395 031,11	212 038 365,87
2312	Terrains.....	143 582 965,13		143 582 965,13		174 024 198,90
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours					
238	Avances et acomptes.....	66 812 065,98		66 812 065,98		38 014 166,97
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				51 461 132,68	51 315 817,65
261-266-2675-2676	Participations-Apports,avances.....	50 307 042,80		50 307 042,80		50 307 042,80
2671-2674	Créances rattachées à des participations.....					
272	Titres immobilisés (droit de créances).....					
2741	Prêts participatifs.....					
278	Prêts pour accession et aux SCCC.....					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres.....	1 154 089,88		1 154 089,88		1 008 774,85
2678-2768	Intérêts courus.....					
	(I)	1 402 454 794,53	223 912 476,94	1 178 542 317,59	1 178 542 317,59	1 072 630 946,16
3 (net du 319,339,359)	STOCKS ET EN-COURS				21 966 711,80	17 397 829,79
31	Terrains à aménager.....					
33	Immeubles en cours.....	10 760 530,55		10 760 530,55		4 222 006,46
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net de 359)	Disponible à la vente.....	11 206 181,25		11 206 181,25		13 175 823,33
358	Temporairement loués.....					
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....					
32	Approvisionnements.....					
409	Fournisseurs débiteurs.....	5 915 228,65		5 915 228,65	5 915 228,65	3 883 213,12
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				21 189 952,48	21 365 257,32
411	Créances clients comptes rattachés (y compris 413)					
412	Locataires et organismes payeurs d'APL.....	8 579 709,03	810 882,52	7 768 826,51		6 932 861,24
414	Créances sur acquéreurs.....	283 140,00		283 140,00		
414	Clients - autres activités.....					
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attrib.....					
416	Clients douteux ou litigieux.....	4 068 110,20	4 427 684,94	(359 574,74)		(240 279,10)
418	Produits non encore facturés.....	1 305 644,03		1 305 644,03		1 718 498,51
42-43-44 (sauf 441) -4675-4678	Autres.....	3 291 689,83		3 291 689,83		2 546 118,09
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 900 226,85		8 900 226,85		10 408 058,58
	CRÉANCES DIVERSES (3)				4 474 973,24	2 592 492,57
454	Sociétés Civiles Immobilières.....					
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E.....	1 567 794,74		1 567 794,74		1 332 196,61
46 (sauf 461, 4675 et 4678)	Débiteurs divers					
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers.....	516 940,06		516 940,06		361 596,28
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers					
455-4562	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	233 399,70		233 399,70		38 620,66
46 (sauf 461, 4675 et 4678)	Débiteurs divers	2 273 297,38	116 458,64	2 156 838,74		860 079,02
50	Valeurs Mobilières de placement.....				38 578 881,33	3 600 594,37
	DISPONIBILITÉS					
511	Valeurs à l'encaissement.....					
516	Comptes de placement court terme	20 651 533,66		20 651 533,66		2 144 967,94
5188	Intérêts courus.....					
Autres 51	Banques, Établissements financiers et assimilés.....	17 927 347,67		17 927 347,67		1 455 626,43
53-54	Caisse et régies d'avances.....					
486	Charges constatées d'avance.....	232,38		232,38	232,38	232,38
	(II)	97 481 005,98	5 355 026,10	92 125 979,88	92 125 979,88	48 839 619,55
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices.....(III).....	427 362,83		427 362,83	427 362,83	
169	Primes de remboursement des obligations.....(IV).....					
476	Différences de conversion actif.....(V).....					
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	1 500 363 163,34	229 267 503,04	1 271 095 660,30	1 271 095 660,30	1 121 470 565,71
	(1) Dont droit au bail.....					
	(2) Dont à moins d'un an.....					
	(3) Dont à plus d'un an.....					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT

31/12/2024

N° de compte 1		PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL ET RÉSERVES		269 842 206,33	266 156 746,29
	10133-1014-102	Capital (Actions simples) et fonds de dotation.....	34 649 445,00		30 837 570,00
	10134	Capital : Actions d'attribution			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport.....	140 802,20		140 802,20
	105	Écarts de réévaluation.....			
	106	Réserves :			
	1061	Réserve légale.....	2 249 757,00		2 249 757,00
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles.....	130 920 397,39		130 920 397,39
	10685	Réserves sur cessions immobilières.....	19 346 430,04		19 346 430,04
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 146 963,77		5 944 286,10
	10688	Réserves diverses.....	82 535 374,70		82 661 789,66
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 849 786,11		3 849 786,11
	11	Report à nouveau (a).....	(5 533 293,70)	(5 533 293,70)	9 736,95
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			(8 181,27)
	12	Résultat de l'exercice (a).....	(6 711 151,12)	(6 711 151,12)	(5 504 331,53)
		dont relevant du SIEG	(5 863 103,45)	(5 863 103,45)	
	13	Subventions d'investissement		53 433 055,44	
		Montant brut Inscrit.au résultat			
	13	Subventions d'investissement 69 511 654,63 16 078 599,19	53 433 055,44		53 489 583,04
	14	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
Provisions pour risques et charges	145	Amortissements dérogatoires.....			
	146	Provision spéciale de réévaluation.....			
	14671	Titres participatifs.....			
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	311 030 816,95	311 030 816,95	314 151 734,75
	1671	Titres participatifs.....			
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (Ibis)			
		TOTAL FONDS PROPRES (I et Ibis)	311 030 816,95	311 030 816,95	314 151 734,75
	15	PROVISIONS		3 793 428,65	3 595 036,65
	151	Provisions pour risques.....			
	1572	Provisions pour gros entretien.....	1 683 331,00		1 783 665,00
	153-158	Autres provisions pour charges.....	2 110 097,65		1 811 371,65
		TOTAL PROVISIONS (II)	3 793 428,65	3 793 428,65	3 595 036,65
DETTES (I)	162	DETTES FINANCIÈRES		917 063 283,95	783 466 714,86
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction.....	107 156 632,56		104 292 210,69
	164	Emprunts obligataires.....			
	1641	Emprunts auprès des établissements de crédit :			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	722 921 930,35		596 394 513,93
	1647	C.G.L.L.S			
	1648	Prêt de l'ex-caisse des prêts HLM.....	(19 727,81)		(18 355,28)
	165	Autres établissements de crédit.....	64 674 802,96		65 326 795,64
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1654	Dépôts de garantie des locataires.....	4 921 036,91		4 371 580,31
	1658	Redevances (location-accession).....	146 427,16		99 797,83
		Autres dépôts.....	686,02		686,02
	166-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financière diverses :			
	1675	Participations - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières.....	35 793,14		40 406,25
	1676	Emprunts participatifs.....			
	168	Avances d'organismes HLM.....			
	17	Autres emprunts et dettes assimilés.....	134 476,20		162 498,42
	17	Dettes rattachées à des participations.....			
	519	Concours bancaires courants.....	1 405 316,66		1 884 191,21
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788	Intérêts courus.....	15 667 160,01		10 881 468,26
	5181	Intérêts compensateurs.....	18 749,79		30 921,58
	16883	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	229	Droits des locataires attributaires.....			
	2293	Autres droits.....			
	2291-2292	Autres droits.....			
	419	Clients créditeurs		2 856 757,45	3 759 685,76
	4195	Locataires : Excédents d'acomptes.....	2 504 247,08		3 438 388,72
	Autres 419	Autres.....	352 510,37		321 297,04
		DETTES D'EXPLOITATION		12 993 536,41	10 259 946,36
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs.....	5 635 057,20		4 056 355,30
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers.....	893 102,67		553 963,18
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres.....	6 465 376,54		5 649 627,88
		DETTES DIVERSES		23 357 836,89	6 237 447,33
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations.....	11 663 118,15		4 626 628,10
	4563	Versements restant à effectuer sur titres non libérés.....			
	454	Autres dettes :			
	451-458	Associés - versements reçus sur augmentation de capital.....			
	461 (sauf 4615)	Sociétés Civiles Immobilières.....	1 223,57		256 049,83
	4615	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.....			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations pour le compte de tiers.....			
	4871-4878	Opérations d'aménagement.....	11 693 495,17		1 354 769,40
	4872	Autres.....			
Compte de régularisation		Produits constatés d'avance			
		Au titre de l'exploitation et autres.....			
		Produits des ventes sur lots en cours.....			
		TOTAL DETTES (III)	956 271 414,70	956 271 414,70	803 723 794,31
	477	Différences de conversion Passif..... (IV).....			
		TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV).....		1 271 095 660,30	1 121 470 565,71
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an.....			
		(1) Dont à moins d'un an.....			

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

31/12/2024

O:\IDE-DGP Agences\Bilan\RI UE\Bilan 2024\Retour\Etats financiers 2024 3ESM version instruct cptble.xlsx\ Charges pour ctrl 06/06/202512:23

3F Seine & Marne

I - Fiche n°4

COMPTE DE RÉSULTAT - PRODUITS

31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		87 710 185,90	80 746 567,10
			79 224 253,85	71 160 596,22
70 (net de 709)	Produits des activités			
7011	Ventes de terrains lotis.....			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis.....	2 259 827,49		1 805 766,70
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI).....			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles.....			
703	Récupération des charges locatives.....	17 743 483,26		16 052 784,28
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés.....	4 501 056,75		2 552 675,69
7043	Loyers des logements conventionnés.....	49 509 051,61		45 903 887,03
7042	Suppléments de loyers.....	278 482,74		373 859,25
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales.....			
7047	Logements en location - accession et accession invendus.....	671 694,68		403 197,85
7044-7045-7048	Autres.....	4 056 331,06		3 957 310,45
705	Produits de concession d'aménagement			
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts).....			
70631	Sociétés sous égide.....			
70632-70638	Prest. de services à personnes physiques et autres produits.....			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation.....			
7065	Syndic de copropriétés.....			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers.....			
70671	Gestion des SCCC.....			
70672	Gestion des prêts.....			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndic de copropriétés			
7068	Autres prestations de services	59 877,08		
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM.....			
Autres 708	Autres.....	144 449,18		111 114,97
71	Production stockée (ou destockage)		-1 969 642,08	
7133	Immeubles en cours.....			-3 826 826,15
7135	Immeubles achevés.....	-1 969 642,08		5 707 832,27
72	Production immobilisée		5 673 069,22	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes).....	4 360 629,81		2 476 163,26
721 - Autres 722	Autres productions immobilisées.....	1 312 439,41		1 248 501,09
74	Subventions d'exploitation			
742	Primes à la construction.....			
743	Subventions d'exploitation diverses.....			122 037,55
744	Subventions pour travaux d'entretien.....			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 471 482,21	
78157	Provisions pour gros entretien.....	1 783 667,00		1 286 254,00
78174	Dépréciations des créances.....	1 687 815,21		1 684 480,51
Autres 781	Autres reprises.....			2 328,00
791	Transferts de charges d'exploitation	993 368,24	993 368,24	754 637,07
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS.....			
751-754-758 (sauf 7583)	Autres produits	317 654,46	317 654,46	130 563,28
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	PRODUITS FINANCIERS		747 061,79	306 071,64
761	De participations (2)		60 358,46	
7611	Revenus des actions.....	60 358,46		205 646,50
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente.....			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres.....			
762	D'autres immobilisations financières (2)			
76261-76262	Prêts accession.....			
Autres 762	Autres.....			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	680 912,45	680 912,45	95 136,85
765-766-768	Autres (2)	5 790,88	5 790,88	5 288,29
786	Reprise sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		9 462 506,94	9 131 125,29
771	Sur opérations de gestion	399 147,19	399 147,19	782 941,14
	Sur opérations de capital :		9 063 359,75	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif.....	6 640 465,00		3 827 449,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice.....	1 561 569,92		1 510 775,66
778	Autres.....	861 324,83		581 221,05
787	Reprises sur dépréciations et provisions			2 428 738,44
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	97 919 754,63	97 919 754,63	90 183 764,03
		Solde débiteur = Perte	6 711 151,12	5 504 331,53
		<i>dont relevant du SIEG</i>	5 863 103,45	
		<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>	848 047,67	
		TOTAL GÉNÉRAL	104 630 905,75	95 688 095,56
		(1) Dont produits sur exercices antérieurs.....		
		(2) Dont produits concernant les entreprises liées		

Annexe aux comptes 2024 3F SEINE ET MARNE

Faits caractéristiques de l'exercice

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

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 0,72 % et le taux de recouvrement à 98,07 %, en amélioration par rapport à 2023.

En matière de promotion, les objectifs de la feuille de route 2024 ALI sur les agréments (500 agréments) ont été atteints avec 500 agréments et une part de LLI qui demeure importante à 55%. Avec 461 OS (dont 59 en accession), le volume des mises en chantier 2024 a progressé de près de 103 logements par rapport à 2023. 462 livraisons ont été réalisées en 2024, soit 124 de plus qu'en 2023.

Augmentation du capital social en numéraire de 3F SM en 2024 de 3,812 M€.

Le patrimoine de 3F Seine & Marne atteint 10 165 lots à fin 2024, dont 171 commerces et 62 en accession sociale.

Vente de 47 logements aux locataires. Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F Seine et Marne pour une durée de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Entrée en gestion d'une résidence de 260 logements acquise à conventionner sur la commune de Avon suite à une consultation lancée par la SEM du Pays de Fontainebleau.

Démolition des 2 tours de Melun avec un impact sur les exercices 2023-2024 : fin des travaux en avril 2024.

Les comptes de l'année 2024 ont été impactés par les mesures contenues dans la loi de finance 2019 publiée notamment :

Mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) sur le parc conventionné, mesure centrale de la Loi de finance 2018 qui a généré une baisse de -2 436 K€ en 2021, de - 2 573 K€ en 2022, de - 2 603 K€ en 2023, et de - 2 698 K€ de loyers quittancés en 2024.

La mise en œuvre d'un mécanisme de péréquation de la RLS entre les bailleurs sociaux pour ne pas pénaliser ceux dont le parc compte de nombre ménages « APLisés ». La péréquation « annule » le montant de la RLS et chaque bailleur devant supporter in-fine une part du total de la RLS nationale, au prorata de ses loyers. Dans le cadre du lissage de la RLS, la cotisation de base CGLLS intègre depuis le 01 janvier 2018, une modulation exceptionnelle. Cette modulation s'élève pour 2024 à une baisse de charge de -0,36 M€.

Évènements postérieurs à la clôture

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

1 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

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

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

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2024

Aucune évolution comptable en 2024

1.2 Évolutions comptables de l'exercice 2024

Aucune évolution comptable en 2024

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Néanmoins concernant le projet Abyla, les frais de développement immobilisés sont 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, relative à l'amiante, accessoires au coût d'acquisition ou de création d'un actif porteur d'avantages économiques futurs sont un élément du coût d'entrée de l'actif. Ce traitement est en accord avec la décision du Collège de l'ANC du 26 novembre 2014.

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

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

À titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

- Si le coût des travaux n'excède pas 20 % du coût de la construction d'origine, la part correspondant à l'acquisition est répartie sur les composants en tenant compte des caractéristiques finales de l'immeuble une fois sa réhabilitation terminée selon les normes CSTB, sauf cas particulier. Pour les travaux, la même décomposition est appliquée.
- Si le coût des travaux excède 20 % de la quote-part du coût d'acquisition affectée au coût de la construction, la décomposition du coût d'acquisition est calculée en n'identifiant que les composants qui ne feront pas l'objet de travaux liés à l'acquisition.

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

À 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
iérieurs » (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 2024
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	41%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

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

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

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

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

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

Qu'elles financent des biens amortissables ou non, toutes les subventions sont intégrées dans le calcul de reprise. Elles sont réparties au prorata de la valeur du terrain et des constructions dans le coût de l'immobilisation lors de la mise en service comptable des biens qu'elles financent.

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

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

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

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

Le traitement des opérations de démolition dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète tient compte des dispositions prévues dans le titre III de l'instruction comptable et de dispositions spécifiques précisés ci-après.

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

À cette base est appliqué le nombre de mois de salaires dus au moment du départ à la retraite conformément aux dispositions de la convention collective, afin de déterminer la valeur de l'engagement. La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture. La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécie par âge sur une moyenne de 4 ans. L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2024 précédant la clôture, soit un taux de 3,43% en 2024. Passage des tables de mortalité INSEE 19-21 à fin 2023 aux tables de mortalité INSEE 20-22 à fin 2024. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, tient 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.

Intérêts compensateurs

L'encours d'intérêts compensateurs inscrit en charges différées a été repris pour son montant total et ne constitue donc plus un élément de l'actif. Ils figurent toujours au passif.

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

Les sommes significatives perçues et non définitivement acquises au titre des garanties décennales et des contentieux sont classées en compte de tiers. Ces sommes sont reclassées en produit dès lors qu'elles sont définitivement acquises. Pour les sinistres multirisques dont des montants significatifs de

remboursements seraient déjà intervenus sans que les travaux soient totalement réalisés, les recettes sont ramenées au niveau des charges comptabilisées.

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

Frais d'émission d'emprunts

A compter de l'exercice 2024 les frais d'émission d'emprunts sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt. L'étalement s'effectue d'une manière appropriée aux modalités de remboursement, c'est-à-dire de manière actuarielle, linéaire, ou selon tout autre méthode jugée plus pertinente en cohérence avec le profil d'amortissement de l'emprunt. Ils sont constitués par :

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

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

En application des termes de l'instruction fiscale, la société a établi un bilan fiscal de départ, dans lequel les immeubles taxables ont été évalués en valeur vénale à la date d'entrée en fiscalité le 1er janvier 2006. Les logements intermédiaires, fiscalisés à l'impôt sur les sociétés à compter du 1^{er} janvier 2020 en application de l'article 74 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, ont également été réévalués en date du 1^{er} janvier 2020.

Compte tenu de l'évolution des valeurs de marché et de l'ancienneté moyenne importante du patrimoine fiscalisé, cette évaluation est sensiblement plus élevée que les valeurs nettes comptables des biens

concernés au 31 décembre 2005 ou au 31 décembre 2019. L'écart de réévaluation entre ces deux valeurs est fiscalement amortissable sur la durée résiduelle du composant « Structure » de chaque programme.

SIEG/HORS SIEG

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

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

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

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

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG. En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève pour 2024 à **-5 863 103,45 €**.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

2 Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 149,6 M€ au 31 décembre 2024.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

En M€	2024-2023
Immobilisations incorporelles	0,0
Immobilisations corporelles	105,8
Immobilisations financières	0,1
Stocks et créances	8,3
Disponibilités et portefeuille	35,0
Comptes de régularisation	0,4
Total	149,6

Note 1. Immobilisations incorporelles

En M€	Valeur brute 31.12.23	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.24
Baux	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,2	0,0	-	-	0,3
Immo.incorp	0,5	0,0	-	-	0,5

Note 2. Immobilisations corporelles

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

En M€	2024	2023
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1,3	1,2
Intérêts d'emprunts en période de chantier	4,4	2,5
Total	5,7	3,7

Note 3. Immobilisations Financières

Ce poste est essentiellement constitué par des participations dans des filiales qui sont les suivantes :

Tableau des filiales et participations 3F Seine et Marne 2024

	Capital (a)	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (a)	Quote part du capital détenue en (%)	Valeur comptable des titres détenus (b)		Cautions et avals donnés par la société (a)	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé (a)	Résultat (bénéfice net ou perte du dernier exercice clos) (a)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice (a)
				Brute	Nette				
3F Normandie									
138 boulevard de Strasbourg 76087 Le Havre Cedex	22 184	284 690	0,00%	30,00	30,00		148 185	626	
Immobilier Rhône Alpes									
9 rue Anna Marly TSA 90002 69307 LYON Cedex 07	68 982	284 385	0,00%	1,52	1,52		136 897	-1 441	
3F Centre Val de Loire									
7, rue Latham CS 93310 41033 BLOIS cedex	101 504	89 409	20,72%	20 304 011,28	20 304 011,28		75 108	-565	33
3F Grand Est									
8 rue Adolphe Seyboth 67067 Strasbourg	158 914	56 575	18,99%	30 000 000,00	30 000 000,00		61 870	749	27
3F Résidences									
1 boulevard Hippolyte- Marquès 94200 Ivry-sur-Seine	79 994	89 827	0,00%	3 000,00	3 000,00		64 844	16 085	0
S/Total Titres de Participation				50 307 042,80	50 307 042,80				
SLE de la Caisse d'épargne Ile de France Paris									
34/36 rue du Louvre 75001 Paris	246 589	397	0,62	15 256,00	15 256,00				
GIE HLM									
14 rue Lord Byron 75008 Paris	574	618	0,13	762,30	762,30				
S/Total Titres immobilisés				16 018,30	16 018,30				
TOTAL				50 323 061,10	50 323 061,10				
(a) En milliers d'euros									
(b) En euros									

Note 4. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En M€	Valeur brute 31.12.23	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.24
Baux	0,3	-	-	-	0,3
Autres	0,2	0,0	-	-	0,3
Immo.incorp	0,5	0,0	-	-	0,5
Terrains	191,7	34,2	-	0,2	225,7
Immeubles de rapport	815,8	97,4	-	1,4	911,8
Autres immobilisations corporelles	2,6	-	-	-	2,6
Immo. corp	1 010,1	131,6	-	1,6	1 140,1
Terrains	174,0	100,5	-	130,9	143,6
Immeubles de rapport	38,0	129,0	-	100,2	66,8
Acomptes terrains	-	-	-	-	-
Immo. corporelles en cours	212,0	229,5	-	231,1	210,4
Participations, parts sociales et créances	50,3	-	-	-	50,3
Prêts accédants et autres prêts divers	1,0	0,1	-	-	1,2
Immo. fin	51,3	0,1	-	-	51,5
Total	1 274,0	361,2	-	232,7	1 402,5

Tableau de variation des amortissements

En M€	Cumul amort. 31.12.23	Dotations mode linéaire	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.24
Baux	0,1	0,0	-	-	0,1
Autres	0,2	0,0	-	-	0,2
Immo. incorp.	0,3	0,0	-	-	0,3
Terrains	-	-	-	-	-
Immeubles de rapport	200,6	23,4	-	0,8	223,2
<i>Dont exceptionnel</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	-	-	<i>0</i>
Autres immobilisations corporelles	200,8	23,4	-	0,8	223,4
Immo. corp.	201,1	23,4	-	0,8	223,7

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.

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

Les immobilisations entre 2023 et 2024 progressent de 105,8 M€ au titre des acquisitions, des LASM sur opérations, des provisions ainsi que des frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés.

Note 5. Stocks et en-cours

Il s'agit de 5 opérations de PSLA pour 22 M€ de dépenses (Claye-Souilly, Champs-sur-Marne, Cesson, Villeparisis et Serris).

Immeuble achevé en 2024 : pas d'immeuble achevé.

13 logements ont fait l'objet d'un acte de levée d'option sur le programme de Champs sur Marne (B171L livré en 2023).

Note 6. Créances locataires et acquéreurs

La provision 2024 a été calculée conformément aux nouvelles règles et méthodes comptables applicable déjà décrites.

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	Brut	Dépréc.	Net 2024
Soldes locataires exigibles	8,6	0,8	7,8
Solde locataires douteux	4,1	4,4	-0,4
Soldes débiteurs de régularisation	1,3	0,0	1,3
Créances acquéreurs	0,3	0,0	0,3
Total	14,2	5,2	9,0

Note 7. Subventions à recevoir

Le total des subventions à recevoir s'élève à 8,9 M€ contre 10,4 M€ en 2023.

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2023 représentent 1,1 M€.

Note 8. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En M€	2024	2023
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	1,3	1,0
TVA et Etat	2,0	1,6
Opérations avec le groupe pool	1,6	1,3
Débiteurs divers	7,7	5,0
Créances sur cession d'immobilisations	1,1	0,2
Total	13,7	9,0

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En M€	2024	2023
Livret A	20,7	2,1
Comptes à terme	0,0	0,0
Chèques à encaisser	0,0	0,0
Disponible	17,9	1,5
Total	38,6	3,6

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices. Les banques créditrices étant quant à elles présentées au passif pour 1,4 M€.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en M€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	22,0	11,2	10,8
Quittancement non exigible	0,0	0,0	0,0
Créances locataires et acquéreurs	14,2	10,2	4,1
Subventions à recevoir	8,9	1,1	7,8
Autres créances diverses	13,8	13,8	0,0
Disponibilités et comptes rémunérés	38,6	38,6	0,0
Total actif circulant	97,5	74,9	22,6

3 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 149,6 M€ se répartit en :

En M€	2024-2023
Capital et primes	3,8
Réserves et résultat	-6,9
Sous total situation nette	-3,1
Subventions	-0,1
Total Capitaux propres	-3,1
Provisions pour risques et charges	0,2
Emprunts et ICNE	133,5
Banques créditrices	-0,5
Autres dettes	19,5
Total dettes	152,5
Comptes de régularisations	0,0
Total Passif	149,6

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2024, le capital social, entièrement libéré, représentait 2 309 963 actions de 15 euros chacune, soit un montant de 34 649 445 €.

Note 2. Subventions

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

En M€	2024	2023
Subventions Etat et collectivités	37,7	37,9
Subventions 1%	14,4	14,3
Subventions autres	1,3	1,3
Total	53,4	53,5

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en M€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.23	314	-	-
Augmentations de capital en numéraire	3,8	0,0	4
Réserve légale	0,0	0,0	-
Prime de fusion	0,0	0,0	-
Autres réserves (dont réserve pour plus values sur cessions nettes)	-0,1	-0,1	-
Résultat 2019	0,1	0,1	-
Résultat 2020	-6,7	-6,7	-
Variation des subventions nettes	-0,1	-0,1	-
Capitaux propres au 31.12.24	310,9	-7,1	4

Le résultat de l'exercice 2023 a été affecté comme suit :

En M€	Résultat net et report à nouveau 2023
Réserve légale	-
Réserves réglementaires et générales	- 0,1
Report à nouveau	- 5,5
Dividendes	0,2
Résultat net	- 5,5

Des dividendes ont été distribués en 2024 pour 165 K€.

Note 4. Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2024 :

en M€	Montant 31.12.23	Dotations de l'exercice 2024	Reprises de l'exercice 2024	Montant 31.12.24
Gros Entretien	2	2	2	2
Provision pour gros entretien	2	2	2	2
Provision retraite	2	0	0	2
Medaille du travail	0	0	0	0
Indemnité précarité	0	0	0	0
Contentieux personnel	0	0	0	0
Provision travaux sur foyers	0	0	0	0
Risque fiscal	0	0	0	0
Ctx et construction multirisque	0	0	0	0
Sequestre	0	0	0	0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0	0	0	0
Divers	0	0	0	0
Provision pour risques et autres charges	2	0	0	2
Total	4	2	2	4

Provision pour gros entretien

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

en M€	2024	2023
Provision au titre de 2024	0,0	0,8
Provision au titre de 2025	0,6	0,7
Provision au titre de 2026	0,7	0,3
Provision au titre de 2027	0,4	0,0
Provision gros entretien totale	1,7	1,8

Le montant net de la provision pour gros entretien est de -0,1 M€ contre 0,5 M€ en 2023.

Il n'y a pas de dépenses prévues sur 2023 pour les opérations éligibles et d'un montant excédant 50 K€.

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, le calcul des taux d'augmentation et les pourcentages de charges sur salaires sont réappréciés à chaque exercice.

Provisions travaux sur foyers

Aucune provision pour 2024

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Aucune provision pour 2024

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en M€	2024	2023
Participation à l'effort de construction	107,2	104,3
CDC	722,9	596,4
CFF	16,2	17,2
Autres banques	48,4	48,1
Emprunts et dettes divers	0,2	0,2
Total	894,9	766,2

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2024	%
Fixe	63,9	7%
Révisable - indices Livret A ou LEP	821,1	92%
Révisable - indice inflation	10,0	1%
Révisable - autres indices	0,0	0%
Sous-total révisable	831,0	93%
		0%
Total	894,9	100%

Par nature

Total	Locatif	Accession
894,9	859,7	35,2

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en M€	2024	2023
Intérêts courus non échus hors IC	15,7	10,9
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Total Intérêts courus non échus	15,7	10,9

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en M€	2024	2023
Locataires et acquéreurs	2,9	3,8
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	18,2	9,2
Personnel	1,6	1,3
Sécurité sociale et org. sociaux	2,6	2,5
Etat et collectivités publiques	2,2	1,8
Sous-total dettes fiscales et sociales	6,5	5,6
Créditeurs divers	11,7	1,6
Total Autres dettes	39,2	20,3

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

en M€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	894,9	11,9	55,0	828,1
Intérêts courus non échus	15,7	15,7	-	-
Concours bancaires courants	1,4	1,4	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	4,9	-	-	4,9
Autres dettes	39,2	39,2	-	-
Total	956,3	68,2	55,1	833,0

4 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En M€	2024	2023
Logements	56,8	51,1
RLS	- 2,7	- 2,6
Logements PSLA	0,7	0,4
Garages, parkings et autres	3,2	3,0
Commerces	0,7	0,9
Foyers	-	-
Supplément de loyer	0,3	0,4
Total	59,0	53,2

La progression des loyers est de +10,95 %, principalement due à la mise en service de nouveaux immeubles en 2024, à l'acquisition du patrimoine sur Avon, et de la revalorisation des loyers de 3,5%. À noter la mise en place du RLS en 2018, impacte les loyers à hauteur de -2,7 M€ en 2024.

Note 2. Récupération des charges locatives

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

La perte constatée dans les comptes 2024 suite aux régularisations effectuées en 2024 au titre des périodes de régularisation 2023 et antérieures s'élève à 0,5 M€.

Note 3. Prestations de services et activités annexes

Ce poste est essentiellement constitué de la refacturation aux copropriétés et location antennes téléphoniques.

En M€	2024	2023
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	0,1	0,1
Pool	-	-
Refacturation copropriété	0,0	-
Autres produits	0,1	0,0
Total	0,2	0,1

Note 4. Autres produits et transferts de charges

en M€	2024	2023
Produits gestion courants	0,0	0,0
Produits quittancés	0,0	0,0
Transferts frais de ventes	0,9	0,6
Interêts immobilisables	4,4	2,5
Frais de maîtrise d'ouvrage	1,3	1,2
Transfert élém de stocks en Immos	0,0	0,0
Subventions d'exploitation	0,0	0,1
Subventions fonctionnement	0,0	0,0
Indemnités d'occupation réservataires	0,0	0,0
Frais d'actes de contentieux récupérables	0,1	0,1
Modulation HLM (ex mutualisation)	0,0	0,0
Cession de CEE	0,3	0,1
Divers	0,3	0,1
Total	7,2	4,8

Les dépenses réalisées pour les ventes aux locataires augmentent de 0,3 M€.

Les intérêts immobilisés se positionnent à 4,4 M€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, les rémunérations des chefs de projets construction et leurs assistantes et les chefs de projet patrimoine et leurs assistantes. Depuis l'exercice 2012, les rémunérations des chefs de service des agences de Construction et de la Direction technique et leurs assistantes sont intégrées au périmètre de calcul. Les frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés représentent 1,3 M€ en 2024 contre 1,2 M€ en 2023.

Note 5. Achats stockés et variations de stocks

Ces charges concernent les opérations en accession.

en M€	2024	2023
Production stockée	-2,0	1,9
Travaux stockés	0,0	-3,4
Total	-2,0	-1,5

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit, pour la part récupérable :

en M€	2024	2023
Electricité	1,6	1,9
Eau	4,7	3,2
Gaz	0,2	0,5
Chaleur	0,2	0,3
Carburants lubrifiants	0,0	0,0
Entretien et petits équipements	0,1	0,0
Total	6,8	6,0

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

Ces charges se ventilent comme suit, pour la part récupérable :

en M€	2024	2023
Hygiène sécurité	0,4	0,4
Espaces verts	0,5	0,5
Chauffage	3,4	2,9
Nettoyage	2,0	1,7
Gestion d'immeuble	0,0	0,0
Ascenseurs	0,3	0,2
Récupération individuelle du contrat confort	0,3	0,3
Multiservice récupérable	0,9	1,3
Travaux récupérables individuellement	0,0	0,0
Divers	0,0	0,0
Ent Rép cour	0,0	-0,1
Total R	7,9	7,2

Note 8. Gros entretien

Hors programmes en vente, les charges se décomposent comme suit :

En M€	2024	2023
Travaux de gros entretien	2,2	1,9
Etats des lieux	1,3	1,5
Garanties totales	1,0	1,0
Total	4,5	4,4

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en M€	2024	2023
Baux emphytéotiques	0,0	0,0
Prime d'assurance	1,1	0,8
Personnel intérimaire	0,0	0,0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1,8	1,9
Publicité et communication	0,1	0,0
Frais de mission et déplacements	0,3	0,2
Redevance	5,1	5,4
Locations mobilières	0,2	0,1
Frais postaux	0,1	0,1
Cotisations CGLLS	1,0	0,9
Cotisations diverses	0,2	0,2
Divers	0,3	0,4
Total non récupérable	10,0	10,1
Refacturation frais de déménagement	0,1	0,1
Refacturation Assur R Loc Prof	0,0	0,0
Refacturation Honoraires	0,0	0,0
Total Récupérable	0,1	0,1
Net	10,1	10,2

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En M€	2024	2023
Frais de personnel comptables	1,4	1,3
Récupération sur locataires	5,8	5,6
Frais de personnel NR comptables	7,2	6,9

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement des salariés et l'abondement provisionnés à hauteur de 0,4 M€.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En M€	2024	2023
Taxes foncières	5,4	5,1
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	0,5	0,5
Taxe d'apprentissage	0,0	0,0
Versement transport	0,0	0,0
Part.formation prof. cont	0,1	0,1
Part.emp.effort const.	0,0	0,0
S. total sur salaires	0,7	0,7
Aut.impôts locaux NR	0,0	0,0
Taxes d'habitation	0,0	0,0
TVTS	0,0	0,0
Aut.imp.tax.autr.org	0,0	0,1
S. total autres taxes	0,0	0,1
Total Taxes NR	6,2	5,9
Taxes récupérables :	2,0	1,9
Total	8,2	7,8

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En M€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	2,0	1,7
Autres	0,3	0,0
Gros entretien	1,7	1,8
S/total	3,9	3,5

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues s'élèvent à 1 M€ en 2024, comprenant notamment les procédures de rétablissement Personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Le montant est essentiellement constitué de charges syndics.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en M€	2024	2023
Intérêts sur opérations locatives	25,4	17,2
Intérêts compensateurs	0,0	0,0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0,5	0,0
Intérêts sur autres opérations	0,6	0,2
Total	26,5	17,4

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En M€	2024	2023
Marges sur ventes d'actif	5,8	3,2
Perte sur remplacement ou démolition	0,0	-0,2
Amortissement exceptionnel	0,0	-0,1
Dépréciations nettes	0,0	2,4
Reprises de subventions	1,6	1,5
Eléments exceptionnels	-0,6	-2,7
Total résultat exceptionnel	6,8	4,1

Sorties et cessions des éléments d'actifs

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

En M€	2024	2023
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	6,6	3,8
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-0,8	-0,6
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	5,8	3,2
Cessions d'actifs - autres	0,0	0,0
Valeur nette des actifs cédés - autres	0,0	0,0
Subventions reprises sur ventes	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - autres	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs	5,8	3,2

Les ventes aux locataires de 47 logements (contre 33 en 2023), dégagent une plus-value comptable nette des reprises de subventions de 5,8 M€ contre 3,2 M€ en 2023.

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	2024	2023
Pertes sur remplacements de composants	0,0	-0,2
VNC des immobilisations démolies	0,0	0,0
Pertes sur remplacements ou démolitions	0,0	-0,2

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le nombre des logements intermédiaires du point de vue fiscal au 1^{er} janvier 2025 est de 406 logements (193 en PLI et 213 en LLI). Leur part dans les logements sociaux de la société étant d'environ 4,09 %, ces derniers étant imposables à l'IS depuis le 01/01/2020.

Compte tenu de l'imputation du même montant de déficit reportable, la société n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2024. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 25,5 M€.

5 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif de fin d'année 2024 s'établit à 123 salariés en CDI. Ci-après, le détail par catégories, des effectifs moyens CDD et CDI et de fin d'année 2024 et 2023.

Catégories	Effectif moyen		Effectif fin d'année	
	2024	2023	2024	2023
Cadres	11	10	11	11
Employés, agents de maîtrise	51	48	52	51
Gardiens et employés d'immeubles	61	60	60	58
Ouvriers				
Total	123	119 	123 	120

Note 2. Compte personnel de formation

Depuis le 1er janvier 2015, un nouveau moyen d'accès à la formation est mis en place via le du compte personnel de formation (CPF) en remplacement du DIF. Ce compte personnel alimenté en heures de formation est 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 :

Engagements hors bilan							
n M€	Engagements reçus	2024	2023	Engagements donnés	2024	2023	
8021	Avals, cautions, garanties reçues			8011	Avals, cautions, garanties données		
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement			8012	Octroi de prêts	0	0
80222	Avenants en cours (accession PAP)			80121	- Contrats signés de prêts principaux		
8023	Emprunts locatifs et autres	86,0	41,5	80122	- Contrats de prêts complémentaires		
8024	Créances escomptées non échues			80128	- Autres contrats		
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit bail			8016	Redevances crédit bail restant à courir		
8028	Autres Engagements reçus	3,0	3,3	8018	Autres engagements donnés - reste à payer	39,0	47,6
					Reste à comptabiliser sur :		
					- Coût de production prévisionnel des		
				80181	opérations liquidées (logements - accession)		
					- Coût de production prévisionnel des		
				80182	opérations non liquidées (terrains - accession)		
				80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)		
				80184	- Marchés signés (opérations locatives)	39,0	47,6
				80188	Engagements divers		
	Total	89,0	44,8		Total	39,0	47,6

47 logements ont été cédés aux locataires en 2024, 33 logements ont été cédés en 2023, 105 logements ont été cédés en 2022, 27 logements ont été cédés aux locataires en 2021, 58 logements ont été cédés aux locataires en 2020, 53 logements ont été cédés en 2019, 54 logements ont été cédés en 2018, 38 logements en 2017, 30 logements en 2016, 47 logements en 2015, 34 logements en 2014 et 2013, soit un total sur 11 ans de 560 logements.

Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F Seine et Marne sur une période de 5 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Note 4. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 6.

Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat présente un résultat déficitaire pour 2024 de – 6 711 151,12 €, sur ce montant, - 5 863 103,45 € relevant du SIEG. Le report à nouveau de 2023 s'élève à -5 494 594,58 €.

Il est proposé à l'Assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Affectation du résultat		Dont activité relevant du SIEG depuis 2021	Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021
Résultat 2024	-6 711 151,12	-5 863 103,45	-848 047,67
Report à nouveau 2023	-5 533 293,70	-5 533 293,70	0,00
Affectation à proposer	-12 244 444,82	-11 396 397,15	-848 047,67
Réserve sur cessions immobilières	5 800 041,56	5 800 041,56	
Distribution de dividendes	113 505,58		113 505,58
Réserve légale (10% du capital)			
Réserve de prévoyance			
Prélèvement sur les réserves statutaires	-5 800 041,56	-5 800 041,56	
Prélèvement sur les réserves diverses	-113 505,58	0,00	-113 505,58
Report à nouveau	-12 244 444,82	-11 396 397,15	-848 047,67

- dotation à la réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG pour 5 800 041,56 € ;
- distribution de dividendes 113 505,58 € HORS SIEG. Le dividende revenant à chaque action s'établira ainsi à 0,0491 € ;
- prélèvement sur les réserves statutaires SIEG pour 5 800 041,56 € ;
- prélèvement sur les réserves diverses HORS SIEG pour 113 505,58 € ;
- report à nouveau déficitaire 12 244 444,82 € dont 11 396 397,15€ en SIEG.

Il est rappelé ci-dessous le principe du calcul des dividendes :

Pour les ESH, les dividendes sont calculés sur le plafond réglementaire (Taux du Livret A + 1,5 point), et capés à hauteur de 4,5% du capital social. Ils sont plafonnés à hauteur de la somme des éléments ci-dessous :

- 0,5 € par logement 2024
- 0,5 % de l'autofinancement net 2024
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2024
- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS

Note 7. Autofinancement

en M€	2022	2023	2024	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	19,40	9,34	9,69	
Variation intérêts compensateurs	0,00	-0,02	-0,01	
Remboursement d'emprunts locatifs	-17,30	-15,79	-11,93	
Autofinancement net HLM ELARGI	2,10	-6,47	-2,25	
Total des produits financiers (comptes 76)	0,40	0,30	0,75	
Total des produits d'activité (comptes 70)	66,10	71,16	79,22	
Charges récupérées (comptes 703)	-15,90	-16,05	-17,74	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	50,60	55,41	62,23	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	4,2%	-11,7%	-3,6%	-3,7%

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	56 867 269,43	60 691 466,56	66 135 355,40	71 160 596,22	79 224 253,85
Résultat avant charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	22 196 282,00	21 372 517,00	26 855 427,00	12 347 092,43	15 472 850,99
Résultat après charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	6 908 903,00	5 318 146,00	9 154 276,30	-5 504 331,53	-6 711 151,12
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	112	116	118	119	123
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 141 901,00	4 338 511,00	4 616 798,00	4 774 121,30	4 991 074,58
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 786 878,00	1 809 474,00	1 898 636,00	2 080 045,35	2 201 039,68

Note 9. Société Consolidante

Les comptes de la société 3F Seine et Marne sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F qui détient 92,46% du capital.

Notre société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

BILAN ACTIF				2024	2 023
Au 31 décembre 2024				Net	Net
		Brut	Amortissements		
			Dépréciations		
		En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles	<i>Note 1</i>	506	296	210	198
Baux		255	63	192	198
Autres		251	233	18	
Immobilisations corporelles	<i>Note 2</i>	1 140 093	223 616	916 476	809 079
Terrains		225 712		225 712	191 732
Immeubles de rapport		911 757	222 607	689 150	615 727
Autres immobilisations corporelles		2 623	1 009	1 614	1 619
Immobilisations corporelles en cours		210 395		210 395	212 038
Terrains		143 583		143 583	174 024
Immeubles de rapport		58 357		58 357	33 335
Travaux d'amélioration		8 455		8 455	4 679
Acomptes terrains					
Immobilisations financières	<i>Note 3</i>	51 461		51 461	51 316
Participations, parts sociales et créances		50 307		50 307	50 307
Prêts accédants					
Autres prêts et divers		1 154		1 154	1 009
Total actif immobilisé	<i>Note 4</i>	1 402 455	223 912	1 178 542	1 072 631
Stocks et en cours	<i>Note 5</i>	21 967		21 967	17 398
Créances locataires et acquéreurs	<i>Note 6</i>	14 237	5 239	8 998	8 411
Subventions à recevoir	<i>Note 7</i>	8 900		8 900	10 408
Autres créances diverses	<i>Note 8</i>	13 798	116	13 682	9 022
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	<i>Note 9</i>	38 579		38 579	3 601
Total actif circulant	<i>Note 10</i>	97 481	5 355	92 126	48 839
Comptes de régularisation actif	<i>Note 11</i>	428		428	0
Total actif		1 500 363	229 268	1 271 096	1 121 471

BILAN PASSIF			2024	2023
Au 31 décembre 2024			En milliers d'euros	En milliers d'euros
Capital	Note 1		34 649	30 838
Primes d'émission, de fusion et d'apport			141	141
Réserves et report à nouveau			229 519	235 188
Résultat de l'exercice			(6 711)	(5 504)
Dont résultat résultant de l'activité SIEG			(5 863)	(5 541)
Sous total situation nette			257 598	260 662
Subventions	Note 2		53 433	53 490
Amortissements dérogatoires et autres			0	0
Total fonds propres	Note 3		311 031	314 152
Provisions pour gros entretien			1 683	1 784
Provisions pour risques et autres charges			2 110	1 811
Total provisions pour risques et charges	Note 4		3 793	3 595
Emprunts	Note 5		894 904	766 198
Intérêts courus non échus	Note 6		15 686	10 912
Concours bancaires courants			1 405	1 884
Dépôts et cautionnements reçus			5 068	4 472
Autres dettes	Note 7		39 208	20 257
Total dettes	Note 8		956 271	803 724
Comptes de régularisation passif	Note 9		0	0
Total passif			1 271 096	1 121 471

COMPTE DE RESULTAT 2024					
En milliers d'euros		2024	2024	2024	2023
		Récupérable	Non Récupérable	Total	Total
Ventes	Note 1		2 260	2 260	1 806
Loyers	Note 2		59 017	59 017	53 191
Récupération de charges locatives	Note 3	17 743		17 743	16 053
Prestations de services	Note 4		204	204	111
Chiffre d'Affaires		17 743	61 481	79 224	71 161
Autres produits et transferts de charges	Note 5		6 984	6 984	4 732
Achats stockés et variations de stocks	Note 1		(1 961)	(1 961)	(1 542)
Achats de fournitures et produits	Note 6	(6 751)	(416)	(7 166)	(6 179)
Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien	Note 7	(7 902)	(2 063)	(9 964)	(8 765)
Gros entretien	Note 8	(103)	(4 444)	(4 547)	(4 438)
Autres services extérieurs	Note 9	(75)	(9 980)	(10 055)	(10 175)
Frais de personnel	Note 10	(1 364)	(5 828)	(7 192)	(6 854)
Impôts et taxes foncières	Note 11	(2 023)	(6 155)	(8 178)	(7 781)
Dotations aux amortissements techniques			(23 267)	(23 267)	(21 031)
Dotation nette aux provisions d'exploitation	Note 12		(472)	(472)	(629)
Pertes sur créances irrécouvrables	Note 13		(1 030)	(1 030)	(933)
Autres charges de gestion courante	Note 14		(107)	(107)	(110)
Résultat d'exploitation		(475)	12 743	12 268	7 455
Produits financiers nets			747	747	304
Intérêts des emprunts	Note 15		(26 509)	(26 509)	(17 396)
Dotations nettes aux provisions financières					
Résultat financier			(25 762)	(25 762)	(17 092)
Marge sur cessions d'actifs			5 800	5 800	3 203
Pertes sur remplacements ou démolitions			(18)	(18)	(193)
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels			(6)	(6)	(131)
Dotations nettes aux provisions exceptionnelles					2 429
Reprises sur subventions			1 562	1 562	1 511
Autres charges et produits exceptionnels			(555)	(555)	(2 687)
Résultat exceptionnel	Note 16		6 783	6 783	4 132
Impôt sur les Sociétés	Note 17				
Résultat net		(475)	(6 237)	(6 711)	(5 504)
Dont résultat relevant de l'activité SIEG				(5 863)	(5 541)

TABLEAU DE FINANCEMENT (en M€)	Réel 2023	Réel 2024
Autofinancement net	-6,5	-2,3
Retraitement impact net des démolitions	0,0	0,0
Amortissement d'emprunts non locatifs	0,0	0,0
Remboursement anticipés d'emprunts (hors cessions et démolitions)	0,0	0,0
Mouvement de BFR (hors subv) et dépôts de garantie des locataires	10,0	10,0
dont mouvement de BFR accession	0,5	6,8
dont mouvement de BFR locatif	9,5	3,2
FLUX NETS GENERES PAR L'EXPLOITATION	3,5	7,7
Acquisitions et acomptes sur activité de promotion hors groupe	-139,8	-114,9
Subventions promotion encaissées	1,9	3,1
Mobilisation d'emprunts et reprise de CRD hors groupe	124,1	139,5
Mouvements sur avances court terme	10,0	0,0
FLUX LIES A L'ACTIVITE DE PROMOTION	-3,8	27,7
en % dépenses	2,7%	-24,1%
Travaux d'amélioration	-3,6	-7,8
Subventions amélioration encaissées	0,0	0,0
Mobilisation d'emprunts amélioration	0,0	0,0
FLUX LIES A L'ACTIVITE D'AMELIORATION	-3,6	-7,8
en % dépenses	100,0%	100,0%
Investissements administratifs et incorporels	-0,1	-0,3
Investissements financiers nets intra-groupe	0,0	0,0
Investissements financiers nets externes	0,0	0,0
Subventions sur immobilisations financières	0,0	0,0
Mobilisation d'emprunts sur invts administratifs	0,0	0,0
AUTRES FLUX D'INVESTISSEMENT	-0,1	-0,3
FLUX NETS GENERES PAR LES INVESTISSEMENTS	-7,5	19,5
Coûts techniques et sociaux des démolitions	-2,7	-0,8
Remboursements de CRD sur démolitions	0,0	0,0
Subventions démolitions encaissées.	0,0	0,0
FLUX LIES AUX DEMOLITIONS	-2,7	-0,8
Ventes d'actifs hors groupe aux locataires	4,7	5,4
Remboursements d'emprunts sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Ventes d'actifs hors groupe aux sociétés extérieures	0,0	0,0
Reprise/cession de CRD suite a vente sociétés extérieures	0,0	0,0
TVA sur ventes sociétés extérieures	0,0	0,0
Vente/acquisition d'actifs intra-groupe	0,0	0,0
Reprise/cession de CRD intra-groupe	0,0	0,0
TVA sur ventes intra-groupe	0,0	0,0
FLUX LIES AUX VENTES D'ACTIFS	4,7	5,4
Augmentations de capital reçues	0,8	3,8
Dividendes versés	0,0	-0,2
Emissions nettes de titres de créances subordonnées	-1,8	0,0
Mouvements sur avances intragroupe	0,0	0,0
Prêt Haut de Bilan Bonifié	0,0	0,0
FLUX LIES AU CAPITAL	-1,0	3,6
AUTRES FLUX	0,9	8,2
VARIATION DE TRESORERIE	-3,1	35,5
TRESORERIE EN FIN D'ANNEE PRECEDENTE	4,8	1,7
IMPACT VARIATIONS DE PERIMETRE	0,0	0,0
TRESORERIE NETTE COMPTABLE Fin d'année	1,7	37,2
Lignes de crédit court terme + TCD	10,0	10,0
Trésorerie nette des financements court terme	-8,3	27,2
Nombres de logts +foyers+commerces (31/12)	9 928	10 165
Trésorerie nette des financements cour terme en K€/lot au 31/12	-0,8	2,7
Total subventions encaissées	1,9	3,1
Total emprunts mobilisés (hors groupe et avances CT)	124,1	139,5

	(K€)	Réel 2023	Réel 2024
<u>Autofinancement</u>			
Loyers quittancés	53 191	59 017	
Autres produits locatifs	140	170	
Pertes sur créances irrécouvrables	-933	-1 030	
Ecart sur charges récupérables	-623	-475	
Produits locatifs nets	51 776	57 682	
Frais de personnel de proximité NR	-1 964	-1 891	
Charges externes de gestion locative NR	-4 869	-5 675	
<i>Etat des lieux nets</i>	<i>-1 210</i>	<i>-1 062</i>	
<i>Entretien-réparations</i>	<i>-843</i>	<i>-1 219</i>	
<i>Autres charges externes de gestion locative</i>	<i>-2 816</i>	<i>-3 394</i>	
Gros entretien locatif	-2 666	-2 876	
Surcout travaux amiante	-199	-101	
Charges brutes locatives	-9 698	-10 543	
Marge brute locative	42 078	47 139	
Impôts et taxes	-5 157	-5 426	
Annuités d'emprunts	-30 656	-34 063	
<i>Intérêts des emprunts bruts</i>	<i>-17 324</i>	<i>-26 482</i>	
<i>Intérêts compensateurs</i>	<i>-18</i>	<i>-12</i>	
<i>Intérêts immobilisés</i>	<i>2 476</i>	<i>4 361</i>	
<i>Amortissement des emprunts locatifs</i>	<i>-15 790</i>	<i>-11 929</i>	
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM	0	0	
Autres produits divers	489	515	
Frais de personnel administratifs	-4 479	-4 772	
Coûts administratifs et de structure	-4 929	-4 403	
<i>Charges externes administratives et de structure</i>	<i>-746</i>	<i>-669</i>	
<i>Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM</i>	<i>-4 183</i>	<i>-3 734</i>	
Autres charges diverses	-378	-345	
Autres charges et produits de gestion courante	-71	-47	
Cotisations CGLLS et ANCOLS	-913	-1 015	
Produits financiers nets	233	720	
Autres charges sur l'autofinancement	-45 862	-48 836	
Autofinancement courant	-3 784	-1 696	
Eléments exceptionnels de l'autofinancement	-2 686	-555	
IS	0	0	
Autofinancement net	-6 471	-2 251	

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	86 016,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	2 984 182,00
TOTAL		3 070 198,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	39 034 699,00
80181	Reste à comptabiliser sur : - Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	39 034 699,00
80188	Engagements divers	
TOTAL		39 034 699,00

COMMERCIALISATION

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

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		9 736,95		(8 181,27)			17 918,22	
12 - Résultat de l'exercice N-1		(5 504 331,53)		0,00			(5 504 331,53)	
- 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					0,00%			0,00%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%			0,00%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0,00				0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières		0,00		3 202 677,67		(3 202 677,67)		
10688 Réserves diverses		(126 414,96)		(126 414,96)		0,00		
457 - Dividendes					0,00%	0,00		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		(5 368 179,62)		(3 084 443,98)		(2 283 735,64)		
TOTAUX		(5 494 594,58)	(5 494 594,58)	(8 181,27)	(8 181,27)	(5 486 413,31)	(5 486 413,31)	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)
(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1)
et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	44 603 411,24	47 330 012,69	50 437 436,18	55 107 811,94	61 480 770,59
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	23 591 343,07	22 760 920,81	28 476 529,80	13 857 868,09	17 034 420,91
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	6 908 903,06	5 318 145,57	9 154 276,30	(5 504 331,53)	(6 711 151,12)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	110,00	112,00	116,00	119,00	123,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	4 141 901,04	4 338 510,84	4 616 798,82	4 774 121,30	4 991 074,58
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	1 786 878,40	1 809 473,67	1 898 636,22	2 080 045,35	2 201 039,68

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)	2 044 182,46	(6 470 860,87)	(2 251 025,67)	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	347 362,65	306 071,64	747 061,79	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	66 135 355,40	71 160 596,22	79 224 253,85	
d) Charges récupérées (comptes 703)	15 697 919,22	16 052 784,28	17 743 483,26	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	50 784 798,83	55 413 883,58	62 227 832,38	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	4%	-12%	-4%	-4%

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

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	255 338,17	0,00	0,00	0,00	0,00	255 338,17
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	233 108,89	17 566,20	0,00	0,00	0,00	250 675,09
Total I		488 447,06	17 566,20	0,00	0,00	0,00	506 013,26
CORPORELLES							
Terrains							
2111 2112- 2113-2115	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
212	Terrains aménagés, loués, bâtis	191 741 092,79	(8 172,55)	34 228 692,71	0,00	249 246,48	225 712 366,47
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	191 741 092,79	(8 172,55)	34 228 692,71	0,00	249 246,48	225 712 366,47
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	818 128 969,00		97 631 367,00	0,00	1 633 261,00	914 127 075,00
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants				0,00		
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
214 (sauf 21415-2145)	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	
	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21315-2135- 21415-2145	Total III [A+B+C]	818 128 969,00	0,00	97 631 367,00	0,00	1 633 261,00	914 127 075,00
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	132 655,46	0,00	0,00	0,00	0,00	132 655,46
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	19 782,73	0,00	0,00	0,00	0,00	19 782,73
2184	Mobilier	100 737,10	0,00	0,00	0,00	0,00	100 737,10
2188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V		120 519,83	0,00	0,00	0,00	0,00	120 519,83
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 2313-2314- 2318-235	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	174 024 198,90	100 460 305,56	0,00	130 901 539,33	0,00	143 582 965,13
238	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	33 335 486,68	119 941 136,05	0,00	94 919 519,04	0,00	58 357 103,69
	- Additions et remplacements de composants (1)	4 678 680,20	9 057 332,26	0,00	5 281 050,26	0,00	8 454 962,20
	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII		212 038 365,78	229 458 773,87	0,00	231 102 108,63	0,00	210 395 031,02
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)		1 222 161 602,86	229 450 601,32	131 860 059,71	231 102 108,63	1 882 507,48	1 350 487 647,78
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	50 307 042,80	0,00	0,00	0,00	0,00	50 307 042,80
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)	16 018,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 018,00
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 ...)	992 756,00	145 315,00	0,00	0,00	0,00	1 138 071,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX		51 315 816,80	145 315,00	0,00	0,00	0,00	51 461 131,80
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)		1 273 965 866,72	229 613 482,52	131 860 059,71	231 102 108,63	1 882 507,48	1 402 454 792,84

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

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083- 28084- 28085	Baux long terme et droits d'usufruits	57 230,17	5 778,10	0,00	0,00	63 008,27
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	233 108,89	9,63	0,00	0,00	233 118,52
	TOTAL I	290 339,06	5 787,73	0,00	0,00	296 126,79
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	199 821 667,03	23 262 944,37	0,00	687 112,00	222 397 499,40
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui		0,00	0,00	0,00	
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	759 577,28	0,00	0,00	0,00	759 577,28
	TOTAL III	200 581 244,31	23 262 944,37	0,00	687 112,00	223 157 076,68
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	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	117 421,00	1 338,00	0,00	0,00	118 760,00
28184	Mobilier	127 053,00	3 460,00	0,00	0,00	130 513,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL V	244 474,00	4 798,00	0,00	0,00	249 273,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	201 116 057,37	23 273 530,10	0,00	687 112,00	223 702 476,47

(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:

ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	767 322,01		0,00	767 322,01
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	767 322,01	0,00	0,00	767 322,01
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	767 322,01	0,00	0,00	767 322,01

(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.

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	0,00	0,00	0,00	0,00
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	1 564 056,00	293 645,00	0,00	(3) 1 857 701,00
Pour gros entretien	1 783 665,00	1 683 333,00	1 783 667,00	1 683 331,00
Pour charges sur opérations immobilières	212 141,13	0,00	0,00	212 141,13
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	35 174,52	0,00	0,00	(3) 40 255,52
TOTAL II	3 595 036,65	1 976 978,00	(2) 1 783 667,00	3 793 428,65
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	210 000,00	0,00	0,00	210 000,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	210 000,00	0,00	0,00	210 000,00
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	4 878 208,49	1 961 463,89	0,00	5 238 567,46
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	116 458,64	0,00	0,00	116 458,64
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	4 994 667,13	1 961 463,89	0,00	5 355 026,10
TOTAL VI (III + IV + V)	5 204 667,13	1 961 463,89	0,00	5 565 026,10
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	8 799 703,78	(1) 3 938 441,89	(1) 1 783 667,00	9 358 454,75

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	3 943 522,89	3 471 482,21
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	107 156 632,56	3 203 102,00	14 557 372,14	89 396 158,42	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	787 577 005,50	8 717 033,97	51 338 350,00	727 521 621,53	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 921 722,93	Non ventilable (3)		4 921 722,93	
1654	Redevances location - accession	146 427,16			146 427,16	
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)	170 269,34			170 269,34	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	1 405 316,66	1 405 316,66		0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	15 667 160,01	15 667 160,01		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	18 749,79		18 749,79	0,00	
TOTAL I dettes financières		917 063 283,95	28 992 612,64	65 914 471,93	822 156 199,38	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	18 191 278,02	18 191 278,02		0,00	
419	Clients créditeurs	2 856 757,45	2 856 757,45		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 638 375,13	1 638 375,13		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 596 899,67	2 596 899,67		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	2 230 101,74	2 230 101,74	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	2 230 101,74	2 230 101,74		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	22 460,32	22 460,32	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	1 223,57	1 223,57		0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	21 236,75	21 236,75		0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	11 694 718,00	11 694 718,00	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	11 694 718,00	11 694 718,00		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		39 230 590,33	39 230 590,33	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	0,00			0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		956 293 874,28	68 223 202,97	65 914 471,93	822 156 199,38	0,00

RENOVOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	810 329 998,00
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	572 369 739,00
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	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	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	1 138 071,00		1 138 071,00
	TOTAL I	1 138 071,00	0,00	1 138 071,00
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	5 915 228,65	5 915 228,65	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	8 579 709,03	8 579 709,03	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	4 068 110,20		4 068 110,20
412	Créances sur acquéreurs	283 140,00	283 140,00	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	1 305 644,03	1 305 644,00	0,03
42	Personnel et comptes rattachés	37 074,48	37 074,48	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 263 410,18	1 263 410,18	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	10 891 432,02	3 118 042,00	7 773 390,02
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	10 891 432,02	3 118 042,00	7 773 390,02
45	Groupe et associés et opération de coopération	1 567 794,74	1 567 794,74	0,00
451	Groupe	1 567 794,74	1 567 794,74	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	3 023 637,14	0,00	3 023 637,14
461	Opérations pour le compte de tiers	516 940,06		516 940,06
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 506 697,08		2 506 697,08
	TOTAL II	36 935 180,47	22 070 043,08	14 865 137,39
486	Charges constatées d'avances	232,38		232,38
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	232,38	0,00	232,38
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	38 073 483,85	22 070 043,08	16 003 440,77

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4- Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1) 1	SIREN 2	CAPITAL 3	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) 4	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) 5	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4) 8	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME 9	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5) 10	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE 11	ACTIVITES 12
					BRUTE 6	NETTE 7					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
3F Normanvie	552141541	22 184 247,00	284 690 240,23	0,00%	30,00	30,00			148 185 336,36	0,00	
Immobilière Rhônes Alpes	398115808	66 981 813,44	284 384 631,47	0,00%	1,52	1,52			136 896 698,37	0,00	
3F Centre Val de Loire	967200049	101 504 219,28	89 409 307,88	20,00%	20 304 011,28	20 304 011,28			75 108 375,56	33 280,51	
Immobilière 3F Grand Est	498273556	158 914 390,00	56 574 836,31	18,88%	30 000 000,00	30 000 000,00			61 870 369,31	27 076,77	
3F Résidences	495286098	79 993 610,00	89 827 257,39	0,00%	3 000,00	3 000,00			64 844 186,01	120,90	
- Participations (8)											
SLE de la Caisse d'épargne Ile de France Paris	382900942				15 256,00	15 256,00					
GIE HLM	819701179				762,30	762,30					
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					50 323 061,10	50 323 061,10	0,00	0,00		60 478,18	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	63	63	0	0
Cadres	11	11	0	
Non cadres	52	52		0
Gardiens d'immeubles	57	57	0	0
Cadres	0			
Non cadres	57	57		
Personnels d'immeubles	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
Personnel de maintenance	3	3	0	0
Cadres	0			
Non cadres	3	3		
TOTAL	123	123	0	0
Dont effectif de l'organisme à plein temps	123			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	0			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	0			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	112	8	120
- Fins de contrats au cours de l'année	- 5	6	- 11
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 10	+ 4	+ 14
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	117	6	123

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

Partie 4 Fiche n°4.11

(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
sans objet	sans objet	1 312 438,35	4 360 629,81		5 673 068,16
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
	TOTAL	1 312 438,35	4 360 629,81	0,00	5 673 068,16

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

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

[illegible]

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

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

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		916 725,00
Penalités, amendes fiscales et pénales	873,00	
Autres Charges exceptionnelles sur operation de gestion	915 852,00	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		858 159,00
- Cessions (2)		858 159,00
Valeurs comptables des elements d'actifs cedés	858 159,00	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		0,00
678 - Autres (1) (2)		897 860,00
Autres charges	897 860,00	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		6 466,00
Amortissements des immobilisations	6 466,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	2 679 210,00	2 679 210,00

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

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

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		399 147,00
Débts et pénalités perçus sur achats et sur ventes	57 993,00	
Rentrées sur créances amorties	574,00	
Degrevement d'impôts autres qu'impôts sur bénéfices	332 345,00	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion	8 235,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		6 640 465,00
Produits de cessions d'éléments d'actifs	6 640 465,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 561 569,00
Subvention d'investissement virées au résultats	1 561 569,00	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		861 324,00
Autres Produits	861 324,00	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	9 462 505,00	9 462 505,00

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

31/12/2024

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice N				Exercice N - 1
		Brut 3	Amortissements et provisions 4	Net 5	Totaux partiels 6	Net 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				209 886,47	198 108,00
201	Frais d'établissement.....					
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit.....	255 338,17	63 008,27	192 329,90		198 108,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1).....	250 675,09	233 118,52	17 556,57		
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				916 476 267,33	809 078 654,64
2111	Terrains nus.....					
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis.....	225 712 366,46		225 712 366,46		191 732 229,11
212	Agencements et aménagements de terrains.....					
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre).....	911 757 148,14	222 607 498,48	689 149 649,66		615 727 375,07
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui.....					
21318-24449	Autres ensembles immobiliers					
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs.....	2 369 927,59	759 577,28	1 610 350,31		1 610 350,31
215-218	Instal techniques, matériel et outillage et autres immo corpo.....	253 175,29	249 274,39	3 900,90		8 700 15
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attributions, affectation.....					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				210 395 031,11	212 038 365,87
2312	Terrains.....	143 582 965,13		143 582 965,13		174 024 198,90
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	66 812 065,98		66 812 065,98		38 014 166,97
238	Avances et acomptes.....					
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				51 461 132,88	51 315 817,65
261-266-2675-2676	Participations-Apports, avances.....	50 307 042,80		50 307 042,80		50 307 042,80
2671-2674	Créances rattachées à des participations.....					
272	Titres immobilisés (droit de créances).....					
2741	Prêts participatifs					
278	Prêts pour accession et aux SCCO.....					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres.....	1 154 089,88		1 154 089,88		1 008 774,85
2678-2768	Intérêts courus.....					
	(I)	1 402 454 794,53	223 912 476,94	1 178 542 317,59	1 178 542 317,59	1 072 630 946,16
	STOCKS ET EN-COURS				21 966 711,80	17 397 829,79
3 (net du 319,339,359)	Terrains à aménager.....					
31	Immeubles en cours.....	10 760 530,55		10 760 530,55		4 222 006,46
33	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net de 359)	Disponible à la vente.....	11 206 181,25		11 206 181,25		13 175 823,33
358	Temporairement loués.....					
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat.....					
32	Approvisionnements					
409	Fournisseurs débiteurs.....	5 915 228,65		5 915 228,65	5 915 228,65	3 883 213,12
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				21 189 952,48	21 365 257,32
411	Créances clients comptes rattachés (y compris 413)					
412	Locataires et organismes payeurs d'APL.....	8 579 709,03	810 882,52	7 768 826,51		6 932 861,24
414	Créances sur acquéreurs.....	283 140,00		283 140,00		
415	Clients - autres activités.....					
416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs attrib.....					
418	Clients douteux ou litigieux.....	4 068 110,20	4 427 684,94	(359 574,74)		(240 279,10)
42-43-44 (sauf 441) -4675-4678	Produits non encore facturés.....	1 305 644,03		1 305 644,03		1 718 498,51
441	Autres.....	3 291 689,83		3 291 689,83		2 546 118,09
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 900 226,85		8 900 226,85		10 408 058,58
	CRÉANCES DIVERSES (3)				4 474 973,24	2 592 492,57
454	Sociétés Civiles Immobilières.....					
451-458	Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E.....	1 567 794,74		1 567 794,74		1 332 196,61
46 (sauf 461, 4675 et 4678)	Débiteurs divers					
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers.....	516 940,06		516 940,06		381 595,28
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers					
455-4562	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	233 399,70		233 399,70		38 620,66
46 (sauf 461, 4675 et 4678)	Débiteurs divers	2 273 297,38	118 458,64	2 156 838,74		860 079,02
50	DISPONIBILITÉS				38 578 881,33	3 600 594,37
511	Valeurs à l'encaissement.....					
516	Comptes de placement court terme	20 651 533,66		20 651 533,66		2 144 967,94
5188	Intérêts courus.....					
Autres 51	Banques, Etablissements financiers et assimilés.....	17 927 347,67		17 927 347,67		1 455 626,43
53-54	Caisse et régies d'avances.....					
486	Charges constatées d'avance.....	232,38		232,38	232,38	232,38
	(II)	97 481 005,98	5 355 026,10	92 125 979,88	92 125 979,88	48 839 619,55
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices.....(III)	427 362,83		427 362,83	427 362,83	
169	Primes de remboursement des obligations.....(IV)					
476	Différences de conversion actif.....(V)					
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)	1 500 363 163,34	229 267 503,04	1 271 095 660,30	1 271 095 660,30	1 121 470 565,71
	(1) Dont droit au bail.....					
	(2) Dont à moins d'un an.....					
	(3) Dont à plus d'un an.....					

CERTIFIÉ CONFORME

le 14/10/2025
L. G. RW

CERTIFIÉ CONFORME

3F Seine & Marne

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT

I - Fiche n°2

31/12/2024

	N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
1	10	CAPITAL ET RÉSERVES		269 842 206,33	266 156 746,29
2	10133-1014-102	Capital (Actions simples) et fonds de dotation.....	34 649 445,00		30 837 570,00
3	10134	Capital : Actions d'attribution			
4	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport.....	140 802,20		140 802,20
5	105	Écarts de réévaluation.....			
6	106	Réserves :			
7	1061	Réserve légale.....	2 249 757,00		2 249 757,00
8	1063	Réserves statutaires ou contractuelles.....	130 920 397,39		130 920 397,39
9	10685	Réserves sur cessions immobilières.....	19 346 430,04		19 346 430,04
10	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 146 963,77		5 944 286,10
11	10688	Réserves diverses.....	82 535 374,70		82 661 789,66
12	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	3 849 786,11		3 849 786,11
13	11	Report à nouveau (a).....	(5 533 293,70)	(5 533 293,70)	9 736,95
14	12	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			(8 181,27)
15	12	Résultat de l'exercice (a).....	(6 711 151,12)	(6 711 151,12)	(5 504 331,53)
16	13	dont relevant du SIEG	(5 863 103,45)	(5 863 103,45)	
17	13	Subventions d'investissement		53 433 055,44	
18	13	Subventions d'investissement	Montant brut Inscrit au résultat		
19	14	69 511 654,63 16 078 599,19	53 433 055,44		53 489 583,04
20	145	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
21	146	Amortissements dérogatoires.....			
22	14671	Provision spéciale de réévaluation.....			
23		Titres participatifs.....			
24	1671	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	311 030 816,95	311 030 816,95	314 151 734,75
25		Titres participatifs.....			
26		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (Ibis)			
27		TOTAL FONDS PROPRES (I et Ibis)	311 030 816,95	311 030 816,95	314 151 734,75
28	15	PROVISIONS		3 793 428,65	3 595 036,65
29	151	Provisions pour risques.....			
30	1572	Provisions pour gros entretien.....	1 683 331,00		1 783 665,00
31	153-158	Autres provisions pour charges.....	2 110 097,65		1 811 371,65
32		TOTAL PROVISIONS (II)	3 793 428,65	3 793 428,65	3 595 036,65
33	162	DETTES FINANCIÈRES		917 063 283,95	783 466 714,86
34	163	Participation des employeurs à l'effort de construction.....	107 156 632,56		104 292 210,69
35	164	Emprunts obligataires.....			
36	1641	Emprunts auprès des établissements de crédit :			
37	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	722 921 930,35		596 394 513,93
38	1647	C.G.L.L.S			
39	1648	Prêt de l'ex-caisse des prêts HLM.....	(19 727,81)		(18 355,28)
40	165	Autres établissements de crédit.....	64 674 802,96		65 326 795,64
41	1651	Dépôts et cautionnements reçus :			
42	1654	Dépôts de garantie des locataires.....	4 921 036,91		4 371 580,31
43	1658	Redevances (location-accession).....	146 427,16		99 797,83
44	166	Autres dépôts.....	686,02		686,02
45	166-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financière diverses :			
46	1675	Participations - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières.....	35 793,14		40 406,25
47	1676	Emprunts participatifs.....			
48	168	Avances d'organismes HLM.....			
49	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilés.....	134 476,20		162 498,42
50	17	Dettes rattachées à des participations.....			
51	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788	Concours bancaires courants.....	1 405 316,66		1 884 191,21
52	15181	Intérêts courus.....	15 567 160,01		10 881 468,26
53	16883	Intérêts compensateurs.....	18 749,79		30 921,58
54	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
55	2293	Droits des locataires attributaires.....			
56	2291-2292	Autres droits.....			
57	419	Clients créditeurs		2 856 757,45	3 759 685,76
58	4195	Locataires : Excédents d'acomptes.....	2 504 247,08		3 438 388,72
59	419	Autres.....	352 510,37		321 297,04
60	401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		12 993 536,41	10 259 946,36
61	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs.....	5 635 057,20		4 056 355,30
62	42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers.....	893 102,67		553 963,18
63		Dettes fiscales, sociales et autres.....	6 465 376,54		5 649 627,88
64	404-405-4084-4088 partiel	DETTES DIVERSES		23 357 836,89	6 237 447,33
65	269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
66	4563	Fournisseurs d'immobilisations.....	11 663 118,15		4 626 628,10
67	454	Versements restant à effectuer sur titres non libérés.....			
68	451-458	Autres dettes :			
69	461 (sauf 4615)	Associés - versements reçus sur augmentation de capital.....			
70	4615	Sociétés Civiles Immobilières.....			
71	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E.....	1 223,57		256 049,83
72	4871-4878	Opérations pour le compte de tiers.....			
73	4872	Opérations d'aménagement.....	11 693 495,17		1 354 769,40
74		Produits constatés d'avance			
75		Au titre de l'exploitation et autres.....			
76		Produits des ventes sur lots en cours.....			
77	477	TOTAL DETTES (III)	956 271 414,70	956 271 414,70	803 723 794,31
78		Différences de conversion Passif..... (IV).....			
79		TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)		1 271 095 660,30	1 121 470 565,71
80		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
81		(1) Dont à plus d'un an.....			
82		(1) Dont à moins d'un an.....			

le 14/10/2025
L. C. S. V.

3F Seine & Marne

COMPTE DE RÉSULTAT - CHARGES

I - Fiche n°3

31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice N		Totaux partiels 5	Exercice N - 1 6
		Charges récupérables 3	Charges non récupérables 4		
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			75 441 939,51	73 291 058,37
2					
3	60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)			31 724 013,33	32 980 405,20
4	60 (net de 609)				
5	601				2 077 786,02
6	602		70,48	70,48	543,29
7	607				
8	603				
9	6031				-2 077 786,02
10	6032				
11	6037				
85	604 (net de 6094)		-9 190,06	-9 190,06	3 422 565,81
12	605-608 (net de 6095 et 6098)				
13	606 (net de 6095)	6 750 653,90	415 787,44	7 166 451,34	6 179 135,35
14	61-62 (nets de 619 et 629)				
15	611	7 915 789,90	951 374,43	8 867 164,33	8 222 582,93
16	612		-126,77	-126,77	358,36
17	613		183 058,52	183 058,52	96 334,59
18	614		75 429,35	75 429,35	109 479,84
19	6151	-14 635,17	1 097 741,65	1 083 106,48	536 132,38
17	6152	102 950,67	4 443 922,75	4 546 873,42	4 438 208,99
18	6156		13 479,61	13 479,61	3 517,60
19	6158	415,21	258,00	673,21	2 614,25
20	616		1 054 751,89	1 054 751,89	766 111,47
21	621				36 663,89
22	622		1 825 427,32	1 825 427,32	1 926 285,84
23	623		109 500,21	109 500,21	45 516,12
24	625	75 101,33	267 571,32	342 672,65	331 788,47
89	6283		992 724,86	992 724,86	890 766,23
95	6285		5 053 827,21	5 053 827,21	5 433 413,75
26	Autres comptes 61 et 62		418 119,28	418 119,28	538 386,04
27	63			8 177 916,87	7 781 162,81
28	631-633				
29	63512	282 264,55	5 433 216,38	5 715 480,93	5 349 415,11
30	Autres 635-637	1 741 053,34	14 869,33	1 755 922,67	1 733 649,62
31	64			7 192 114,26	6 854 166,65
32	641-6481	865 472,07	4 124 602,51	4 991 074,58	4 774 121,30
33	645-647-6485	497 938,49	1 703 101,19	2 201 039,68	2 080 045,35
34	681			27 210 588,13	24 633 059,44
35	6811-6812-6816-6817				
36	6812				
37	68111 partiel - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)		23 256 478,26	23 256 478,26	21 002 164,53
38	Reste du 6811				
39	6812		10 586,98	10 586,98	28 978,45
40	6816				
41	68173				
42	68174				
43	6815		1 961 463,89	1 961 463,89	1 581 458,46
44	68157		1 683 333,00	1 683 333,00	1 783 667,00
45	Autres-6815		298 726,00	298 726,00	236 791,00
46	65 (sauf 655)			1 137 306,92	1 042 304,27
47	654		1 030 216,55	1 030 216,55	932 674,21
48	651-658		107 090,37	107 090,37	109 630,06
49	655				
50					
51	66			26 509 217,20	17 397 596,42
52					
53	686				
54	681				
55	661121				
56	661122		25 408 515,99	25 408 515,99	17 214 066,72
57	661123		-12 171,79	-12 171,79	-18 101,41
58	661124				
59	66114		516 003,35	516 003,35	
60	66115				
61	Autres 661		596 869,65	596 869,65	199 991,61
62	667				
63	664-665-666-668				1 639,50
64	67			2 679 749,04	4 999 400,77
65	671		917 262,37	917 262,37	629 946,80
66	675			1 756 020,56	4 238 512,84
67	678		850 159,88		817 498,52
68	697		897 860,68		3 421 014,32
69	6871-6876			6 466,11	130 941,13
70	6872		6 466,11		
71	6875				
72					
73	691				
74	695				
75	TOTAL DES CHARGES.....	18 216 004,29	86 412 901,46	104 630 905,75	95 688 095,56
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
		Solde créditeur = Bénéfice dont relevant du SIEG dont ne relevant pas du SIEG			6 106 344,42
		TOTAL GÉNÉRAL		104 630 905,75	95 688 095,56
		(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs.....			
		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées.....			

