

Bordereau attestant l'exactitude des informations - BLOIS - 4101 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 18/12/2025 - 7174 - 2015 B 00470 - 967 200 049 - 3F CENTRE VAL DE LOIRE,
SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE



Certifié conforme
Le Directeur Général
Sébastien Drouot

3F Centre Val de Loire 

Groupe ActionLogement

7 rue Latham - CS 93310
41033 BLOIS Cedex

 2025
7173

3F CENTRE VAL DE LOIRE

Siège social : 7 Rue Latham – 41000 BLOIS
Société anonyme au capital de 101 504 219 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024



RSM France

26, rue Cambacérés

75 008 Paris

France

Tel : +33 (0) 1 56 88 31 20

www.rsmfrance.fr

3F CENTRE VAL DE LOIRE

Siège social : 7 Rue Latham – 41000 BLOIS

Société anonyme au capital de 101 504 219 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société 3F CENTRE VAL DE LOIRE,

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 CENTRE VAL DE LOIRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

Evaluation des immobilisations corporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans la note 2.3.1 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société décrites dans la note 2.3.1 de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

Dépréciation des créances locataires

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la dépréciation des créances locataires sont décrits dans la note 2.3.1 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société décrite dans la note 2.3.1 de l'annexe, vérifié la méthode retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et des statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour Gros Entretien

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la provision pour gros entretien sont exposés dans la note 2.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir, par sondages, les calculs effectués par la société, à comparer les estimations comptables des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

Provision pour Indemnités de départ à la retraite

Les principes et les méthodes comptables appliqués pour évaluer la provision pour indemnités de départ à la retraite sont exposés dans la note 2.3.2 de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes du passif.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 11 juin 2025

Le commissaire aux comptes

RSM France

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

Signé par Helene Kermorgant
Le 11/06/2025

ID : tx_azBe1BPdxKO

A small, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Kermorgant'.

Hélène KERMORGANT

Associée

ANNEXE AUX COMPTES

Activité 2024

Sommaire

♦ Bilan	3 & 4
♦ Compte de résultat	5 & 6
♦ Annexe aux comptes	7
♦ Notes sur l'actif	17
♦ Notes sur le passif	26
♦ Notes sur le compte de résultat	34
♦ Notes complémentaires	45

Bilan au 31 décembre 2024

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024			TOTAUX PARTIELS 6	Exercice 2023 NET 7
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5		
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				132 576,90	168 223,80
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	219 136,03	90 980,65	128 155,38		168 223,80
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	4 421,52	0,00	4 421,52		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				644 028 514,32	623 666 908,69
2111	Terrains nus	133 643,86	0,00	133 643,86		130 335,87
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	107 719 741,85	0,00	107 719 741,85		101 153 051,67
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	801 200 069,48	305 473 342,94	495 726 726,54		480 573 097,69
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	52 527 483,11	18 555 271,01	33 972 212,10		35 215 948,55
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	5 402 560,31	2 754 190,72	2 648 369,59		2 897 470,18
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	3 600 079,83	247 974,12	3 352 105,71		3 444 317,03
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 400 133,34	924 318,67	475 814,67		252 687,70
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				65 922 033,77	31 029 521,53
2312	Terrains	20 806 057,81	0,00	20 806 057,81		11 822 224,38
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	45 115 975,96	0,00	45 115 975,96		19 207 297,15
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				238 468,12	216 726,76
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	3 000,15	0,00	3 000,15		3 000,15
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	235 467,97	0,00	235 467,97		213 726,61
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	1 038 367 771,22	328 046 078,11	710 321 693,11	710 321 693,11	655 081 380,78
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				6 324 154,22	5 572 909,28
31 (CHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	786 928,45	0,00	786 928,45		786 928,45
33	Immeubles en cours	1 903 529,83	0,00	1 903 529,83		1 158 364,50
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	726 875,56	0,00	726 875,56		1 466 535,09
358	Temporairement loués	2 906 820,38	0,00	2 906 820,38		2 161 081,24
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	4 341 792,88	0,00	4 341 792,88	4 341 792,88	978 380,79
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				19 755 824,74	20 480 035,52
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 664 517,38	314 914,43	6 349 602,95		6 134 452,26
412	Créances sur acquéreurs	383 088,30	0,00	383 088,30		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	8 068 017,43	8 068 017,43	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	1 805 581,77	0,00	1 805 581,77		1 791 538,24
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	708 149,17	0,00	708 149,17		523 972,37
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 509 402,55	0,00	10 509 402,55		12 030 072,65
	CRÉANCES DIVERSES (3)				3 228 880,52	677 569,56
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E.	693 608,00	0,00	693 608,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	2 511 209,27	0,00	2 511 209,27		659 179,90
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	24 063,25	0,00	24 063,25		18 389,66
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				4 788 650,93	19 554 769,03
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	305 273,91		305 273,91		15 567 676,32
5188	Intérêts courus à recevoir	989,46		989,46		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	4 482 168,80		4 482 168,80		3 986 873,95
53-54	Caisse et régies d'avance	218,76		218,76		218,76
486	Charges constatées d'avance	27 561,98		27 561,98	27 561,98	35 402,25
	ACTIF CIRCULANT (II)	46 849 797,13	8 382 931,86	38 466 865,27	38 466 865,27	47 299 066,43
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 085 217 568,35	336 429 009,97	748 788 558,38	748 788 558,38	702 380 447,21
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2024		Exercice 2023 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		190 878 217,38	184 749 177,70
101-104-105	Capital :		101 504 219,28	98 004 227,04
10133-1014	Capital (actions simples)	101 504 219,28		98 004 227,04
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	8 184 959,82		8 044 741,46
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	37 265 900,65		39 550 000,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	43 268 953,23		39 146 024,80
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 104 390,45		6 578 450,16
10688	Reserves diverses	654 184,40		4 184,40
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	35 309,78	35 309,78	20 629,79
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,10		
12	Résultat de l'exercice (a)	(564 585,10)	(564 585,10)	2 804 367,12
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(645 031,48)		1 300 237,63
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
	Montant brut	90 654 552,77		
	Insc. au résultat	32 262 736,55		
		58 391 816,22	58 391 816,22	58 561 450,64
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	248 740 758,28	248 740 758,28	246 135 625,25
15	PROVISIONS		9 035 695,57	7 910 690,71
151	Provisions pour risques	1 914 300,00		1 410 800,00
1572	Provisions pour gros entretien	2 578 000,03		1 876 999,67
153-158	Autres provisions pour charges	4 543 395,54		4 622 891,04
	PROVISIONS (II)	9 035 695,57	9 035 695,57	7 910 690,71
162	DETTE FINANCIERE (1)		465 353 672,68	428 975 188,96
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	22 647 919,18		20 684 072,29
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		430 087 241,32	
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	407 262 969,14		384 039 136,61
1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	22 824 272,18		12 817 269,49
165	Dépôts et cautionnements reçus :		4 381 457,77	
1651	Dépôts de garantie des locataires	4 362 146,90		4 280 881,12
1654	Redevances (location-accession)	19 310,87		12 910,42
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
166-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		8 237 054,41	
1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	630 000,00		635 000,00
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	7 607 054,41		6 505 919,03
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		3 725 332,74	3 855 368,56
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	3 156 510,41		3 413 278,12
Autres 419	Autres	568 822,33		442 090,44
401-4031-4081-4088 partiel	DETTE D'EXPLOITATION		11 254 978,12	8 870 378,27
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	5 946 841,08		5 088 479,77
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	442 899,29		125 020,53
	Dettes fiscales, sociales et autres	4 865 237,75		3 656 877,97
	DETTE DIVERSES		8 967 342,78	4 832 074,33
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	7 572 133,17		3 132 149,60
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
4563 (sociétés)	Autres dettes :			
454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
451-458	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	634 242,49		940 547,95
4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	760 967,12		759 376,78
4871-4878	Produits constatés d'avance		1 710 778,21	1 801 121,13
4872	Au titre de l'exploitation et autres	1 163 509,21		1 801 121,13
	Produits des ventes sur lots en cours	547 269,00		0,00
	TOTAL DETTES (III)	491 012 104,53	491 012 104,53	448 334 131,26
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	748 788 558,38	748 788 558,38	702 380 447,21
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			428 975 188,96

Compte de résultat au 31 décembre 2024

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			76 698 293,00	0,00	69 824 463,12	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			28 747 878,44	0,00	26 401 014,38	0,00
60 (nets de 609)	Achats stockés :						
601	Terrains		(46 367,57)	(46 367,57)		52 827,98	
602	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00		0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		46 367,57	46 367,57		(47 327,98)	
6032	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		750 247,73	750 247,73		722 801,35	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	53 287,13	53 287,13		2 442,91	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	4 589 193,29	314 432,09	4 903 625,38		5 248 071,55	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	7 171 331,51	744 171,98	7 915 503,49		6 894 169,61	
613	Locations		98 657,13	98 657,13		82 562,41	
614	Charges locatives et de copropriétés		7 337,93	7 337,93		720,74	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	158 293,46	1 889 247,13	2 047 540,59		1 915 653,19	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	632 638,39	6 624 627,20	7 257 265,59		6 807 315,12	
6156	Maintenance	0,00	25 622,92	25 622,92		10 954,66	
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	1 512,11	1 512,11		1 019,40	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	21 346,03	21 346,03		18,00	
616	Primes d'assurances		828 374,77	828 374,77		711 798,25	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	42 778,43	42 778,43		24 260,52	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	1 522 273,49	1 522 273,49		1 174 462,44	
623	Publicité, publications, relations publiques		411 979,97	411 979,97		401 502,98	
625	Dépense, missions et réceptions		271 825,82	271 825,82		255 377,68	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		372 347,00	372 347,00		326 916,00	
6285	Redevances		1 611 260,41	1 611 260,41		1 544 630,18	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	605 092,52	605 092,52		470 837,39	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			10 825 906,61	0,00	10 526 376,05	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	1 014 615,96	1 014 615,96		986 329,97	
63512	Taxes foncières	24 582,83	7 776 480,58	7 801 063,41		7 634 261,29	
Autres 635-637	Autres	1 906 174,50	104 052,74	2 010 227,24		1 905 764,70	
64	Charges de personnel			10 312 431,91	0,00	9 847 859,56	0,00
641-6481	Salaires et traitements	1 118 797,79	6 055 376,28	7 174 174,07		6 840 768,85	
645-647-6485	Charges sociales	600 358,44	2 537 899,40	3 138 257,84		2 968 090,71	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			25 927 333,07	0,00	22 110 258,00	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		21 060 162,90	21 060 162,90		20 309 385,64	
Autres 6811	Autres immobilisations		297 369,67	297 369,67		338 171,23	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		21 458,19	21 458,19		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		1 616 287,47	1 616 287,47		573 861,66	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		2 578 000,03	2 578 000,03		847 666,66	
Autres 6815	Autres provisions		354 054,81	354 054,81		41 172,81	
65 (sauf 655)	Autres charges			884 742,97	0,00	938 955,13	0,00
654	Partes sur créances irrécouvrables		850 882,23	850 882,23		803 184,86	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	33 860,74	33 860,74		45 770,27	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
66	CHARGES FINANCIERES			14 067 298,05	0,00	10 712 839,36	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
686121	Charges d'intérêts (2) :						
686122	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		101 014,07	101 014,07		0,00	
686123	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		13 858 472,59	13 858 472,59		10 653 927,81	
686124	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
686125	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
68614	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		99 156,63	99 156,63		0,00	
68615	Gestion de prêts. Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 6861	Intérêts sur autres opérations		8 654,76	8 654,76		58 911,55	
687	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
684-685-686-688	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 375 558,21	0,00	7 596 842,58	0,00
671	Sur opérations de gestion		344 949,32	344 949,32		380 573,65	
675	Sur opérations en capital :			2 953 962,49	0,00	4 414 733,15	0,00
678	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		2 050 597,38	2 050 597,38		3 451 637,20	
687	Autres		903 365,11	903 365,11		963 095,95	
6871-6876	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			1 076 646,40	0,00	2 801 535,78	0,00
6872	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00		936 730,57	
6875	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		1 076 646,40	1 076 646,40		1 864 805,21	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES CHARGES	16 201 370,21	78 939 779,05	95 141 149,26	0,00	88 134 145,06	0,00
				0,00	0,00	2 804 367,12	0,00
	dont relevant du SIEG			0,00		1 300 237,63	
	dont ne relevant pas du SIEG			0,00		1 504 129,49	
	TOTAL GENERAL			95 141 149,26	0,00	90 938 512,18	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		84 139 764,70	0,00	77 154 762,64	0,00
70 (net de 706)	Produits des activités		75 108 372,58	0,00	71 789 209,97	0,00
7011	Ventes de terrains lots	0,00			5 500,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			693 325,07	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
703	Récupération des charges locatives	15 954 335,59			14 562 854,65	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	2 023 841,93			1 973 819,19	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	52 571 701,48			50 225 686,52	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	246 556,76			234 533,94	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	196 782,11			186 041,72	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	114 932,03			50 647,55	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	3 696 222,33			3 511 670,52	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
70671	Gestion des S C C C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	0,00			0,00	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	16 960,54			104 550,00	
Autres 708	Autres	277 039,79			240 580,81	
71	Production stockée (ou déstockage)		797 612,51	0,00	290 600,48	0,00
7133	Immeubles en cours	791 532,90			(2 989 428,56)	
7135	Immeubles achevés	6 079,61			3 280 029,04	
72	Production immobilisée		1 472 758,25	0,00	1 152 390,98	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	223 264,41			48 418,80	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	1 249 493,84			1 103 972,09	
74	Subventions d'exploitation		366 206,25	0,00	103 212,53	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	360 930,12			76 921,86	
744	Subventions pour travaux d'entretien	5 276,13			26 290,67	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		4 624 083,19	0,00	2 436 215,07	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	1 876 999,67			1 202 999,99	
78174	Dépréciations de créances	1 790 304,01			934 207,26	
Autres 781	Autres reprises	956 779,51			298 007,82	
791	Transferts de charges d'exploitation	543 908,01	543 908,01		568 712,16	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	1 226 823,93	1 226 823,93		815 421,45	
755	Quoties-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		177 857,02	0,00	282 913,85	0,00
761	De participations (2)		0,00	0,00	60,90	0,00
7611	Revenus des actions	14,74			60,90	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		24 993,47	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	24 993,47			0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	141 209,06	141 209,06		255 745,06	
765-766-768	Autres (2)	11 439,73	11 439,73		7 107,89	
766	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
767	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		10 259 142,44	0,00	13 520 835,69	0,00
771	Sur opérations de gestion	518 588,01	518 588,01		772 883,25	
	Sur opérations en capital		8 733 857,72	0,00	10 359 730,67	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	5 911 296,00			7 288 872,00	
777	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice	2 060 696,38			2 139 752,50	
778	Autres	761 865,34			931 106,17	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 006 696,71	1 006 696,71		2 388 221,77	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	94 576 549,42	94 576 564,16	0,00	90 938 512,18	0,00
	SOLDE DEBITEUR = PERTE		564 585,10	0,00	0,00	0,00
	dont relevant du SIEG		645 031,48			
	dont ne relevant pas du SIEG		(80 446,38)			
	TOTAL GENERAL		95 141 149,26	0,00	90 938 512,18	0,00
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

1 – Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2024 est resté tributaire des exercices précédents, bien qu'un certain nombre d'indicateur macroéconomique ont pu tendre vers un redressement en fin d'année, notamment l'inflation (+2,0% à fin 2024 vs 4,9% pour 2023, source INSEE). Par ailleurs, bien que les conditions d'octroies au crédit pour les particuliers sont restées tendue, là encore une baisse des taux et une amélioration du nombre d'accord de prêt ont permis de soutenir l'activité accession, même si les projections de ventes ont été légèrement revues en fin d'exercice. Par ailleurs, bien que le taux du livret A s'est vu baisser, dans la continuité de l'amélioration de la courbe de l'inflation, ces effets ne pourront se faire sentir qu'à partir du second semestre 2025, la baisse n'étant effectif que depuis février 2025. A noter également, que dans le cadre de l'AMI 30 000, notre activité s'est maintenue à un rythme soutenu, impliquant une tension importante sur le niveau de trésorerie. La difficulté à mobiliser les prêts LLI, faute de garantie des collectivités, n'a pu se résorber en partie qu'au moyen d'une garantie mise en place par ALS. Ce dispositif de cautionnement des prêts a permis de mobiliser ces derniers auprès de la Banque des Territoires, bien que son coût important en ait limité l'intérêts.

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 1,51 % et le taux de recouvrement à 99,28 %. Ces chiffres traduisent la qualité et la maîtrise opérationnelles de nos équipes.

Le patrimoine de 3F CVL compte près de 12 390 logements (dont 23 PSLA), 73 équivalents-logements foyers et 60 commerces à fin 2024.

Evènements postérieurs à la clôture

Comme indiqué précédemment, le taux du livret A est passé de 3% à 2,4% au 1er février 2025.

2 - 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 2023 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 28 février 2024 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.

2.1 – Changement de méthodes comptables de l'exercice 2024

Aucun changement de méthodes comptables en 2024

2.2 – Evolutions comptables de l'exercice 2024

Aucune évolution comptable en 2024.

2.3 – Méthodes générales de présentation et d'évaluation

2.3.1 – Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives :

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques, 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 projets et cadres techniques et de leurs assistants sont intégrées au périmètre de calcul. Un seuil de non-immobilisation par opération de 1 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration.

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

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

Ventilation par composant – principes :

Au moment de la livraison des immobilisations la valeur brute est répartie par composant.

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 :

Pour les logements :

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.

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	-	
Étanchéité – Toiture terrasse	1,10%	
Ascenseur	2,80%	
Electricité parties privatives	5,20%	4,20%
Plomberie – Sanitaires Parties Privatives	4,60%	3,70%
Total	100%	100%

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

- qu'elles n'excèdent pas 20 % du montant total des travaux de l'opération (hors honoraires),

- et qu'elles n'excèdent pas un montant de 30 K€ HT par type de travaux.
A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant.

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

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

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

Programmes voués à la démolition

Pour les opérations de démolition dans le cadre de l'ANRU, la dépréciation comptable des sites promis à la démolition est établie selon les modalités suivantes :

- calcul de l'excédent de la VNC (terrain inclus mais hors travaux en cours) nette des dépréciations et des subventions, par rapport aux capitaux restant dus, dans la mesure où ceux-ci sont pris en charge par l'ANRU ;
- détermination d'une quote-part à déprécier à partir du pourcentage de logements démolis sur le site, et après avoir revalorisé la quote-part du terrain correspondant au nombre de logements reconstruits sur le site.

Pour les opérations de démolition dans le cadre du patrimoine obsolète antérieurement traitées, le traitement suivant a été réalisé et poursuivi :

- les constructions (minorées des subventions nettes totales) ne sont pas dépréciées mais font directement l'objet d'un amortissement linéaire exceptionnel jusqu'au 31 décembre qui précède l'année de l'OS prévisionnel de démolition ;
- provision pour risque et charges des coûts techniques et de la valeur comptable du terrain pour la part qui excède la valorisation du terrain dans son état futur, en tenant compte du projet retenu (cessions / réemplois / maintien au bilan des terrains).

Pour les nouvelles opérations de démolition menées dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète, il n'est plus constaté de provision pour dépréciation mais une provision pour risques et charges qui regroupe la dépréciation et la provision des coûts.

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

La valeur des logements libérés par suite de l'expulsion des acquéreurs, en attente de revente, comprend le solde des charges financières et générales ainsi que le capital restant dû, 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, le solde du locataire rapporté à son quittancement de l'année (« quittancement normatif »), détermine l'antériorité de la dette en montant. Il est ensuite appliqué un taux statistique de provisionnement, selon la tranche

d'antériorité de la créance locataire. Ce taux s'applique au total de la créance, y compris le quittancement de décembre.

Logements et parkings :

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

Dépréciation des créances locataires	
Nature de créances locataires	Taux 2024
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	9%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	23%
Créances à partir de 12 mois	100%

Foyers, les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais :

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux définis pour les logements et les parkings par tranche sont également retenus. 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 sont portés en diminution de la dépréciation de l'exercice, même s'ils ne sont pas encore encaissés.

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

2.3.2 – 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 composants sont amorties sur la même durée que les composants qu'elles financent.

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 40 K€ sont retenus.

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

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture. La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécie par âge sur une moyenne de 4 ans. L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 décembre 2024 précédant la clôture, soit un taux de 3,17%.

Passage des tables de mortalité INSEE 18-20 à fin 2022 aux tables de mortalité INSEE 19-21 à fin 2023. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2022 et 2023.

Ne sont provisionnés que les droits acquis à la date de clôture. Ainsi, la valeur de l'engagement probabilisée et actualisée fait l'objet d'un prorata entre l'ancienneté acquise à la date de clôture et l'ancienneté calculée à la date du départ à la retraite. La variation de la provision est comptabilisée en résultat.

2.3.3 – 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'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnels sur sinistres

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

Au 31 décembre 2024, une quote-part de la subvention ANRU 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.

2.3.4 – 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 avait 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 était 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 grandeurs est fiscalement amortissable sur la durée résiduelle du composant "Structure" de chaque programme.

SIEG/HORS SIEG

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

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

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

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

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

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à -645 031.48 €

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.

Transaction 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.

Le total du bilan s'établit à 748 789K€ au 31 décembre 2024, en augmentation de 46 408 K€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2024-2023
Immobilisations incorporelles	-36
Immobilisations corporelles	55 254
Immobilisations financières	22
Stocks et créances	5 942
Disponibilités et portefeuille	-14 766
Comptes de régularisation	-8
Total	46 408

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

Partie 4 Fiche n°4.11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE
(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI- MEME (Compte 7223) (3)	TOTAL
	1	2	3	4	5
	TOTAL	1 249 493,84	223 264,41	0,00	1 472 758,25

(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.

La masse salariale immobilisée dans les frais de maîtrise d'ouvrage inclut les rémunérations des chefs de projets construction et des cadres techniques patrimoine ainsi que leurs assistantes et directeur. Un seuil de non-immobilisation de 1 K€ par opération est appliqué tant pour la promotion que pour l'amélioration.

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe I

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			37 522,83
213/214 - Constructions			116 569,34
231 - Immobilisations corporelles en cours			778 121,37
31 - Terrains à aménager			0,00
33 - Immeubles en cours			37 015,72
35 - Immeubles achevés			2 978,14
		TOTAL	972 207,40

1.3 Immobilisations financières

Le poste immobilisations financières comprend des participations pour 3 K€ et des titres immobilisés pour 9,9 K€.

Les autres postes d'immobilisations financières comprennent les dépôts et cautionnements et les fonds de roulement de syndics pour un montant de 225K€.

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4 - Fiche 4.8

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus					3 000,15	3 000,15					
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					3 000,15	3 000,15	0,00	0,00		0,00	

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification nationale (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) Si l'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 obtenu par la société

(8) De 10 à 50% du capital obtenu 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 - Agée aux comptes 261 - 266

1.5 Dépréciation des immobilisations

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

Dépréciations				
En K€	Dépréciations 31.12.23	Dotations 2024	Reprises 2024	Dépréciations 31.12.24
Terrains				0
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	0			0
Immobilisation corp.		21		21
Immobilisations Financières				
Total	0	21	0	21

Un test pour perte de valeur des programmes à indicateurs de gestion dégradés a été réalisé sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs. Les modalités de ce test sont explicitées parmi les méthodes comptables.

Un programme a été déprécié dans sa totalité hors foncier, car il est inexploitable. Sa VNC s'élève 21 458.19€

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

Partie 4 Fiche N°4.3.1

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

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandon 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	254 255,00	0,00	(35 118,97)	0,00	0,00	219 136,03
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	4 421,52	0,00	0,00	0,00	4 421,52
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	29 616,01	0,00	0,00	0,00	29 616,01	0,00
	Total I	283 871,01	4 421,52	(35 118,97)	0,00	29 616,01	223 557,55
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	130 335,87	0,00	3 307,99	0,00	0,00	133 643,86
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	101 153 051,68	(205,61)	6 975 639,66	3 307,99	405 435,88	107 719 741,86
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	101 283 387,55	(205,61)	6 978 947,65	3 307,99	405 435,88	107 853 385,72
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A	771 809 691,46	0,00	35 477 697,85	0,00	3 820 360,74	803 467 028,57
	Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		0,00	31 750 222,41	0,00	3 436 157,17	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	3 727 475,44	0,00	384 203,57	
	Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B	53 845 085,00	0,00	37 830,95	0,00	22 312,10	53 860 603,85
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	37 830,95	0,00	22 312,10	
21315-2135- 21415-2145	Bâtimens et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C	5 399 826,91	0,00	17 014,75	14 281,35	0,00	5 402 560,31
	Total III (A+B+C)	831 054 603,37	0,00	35 532 543,55	14 281,35	3 842 672,84	862 730 192,73
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	72 411,59	0,00	0,00	0,00	0,00	72 411,59
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 187,16	0,00	0,00	0,00	0,00	3 187,16
2182	Matériel de transport	22 075,84	9 100,00	0,00	0,00	0,00	31 175,84
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	85 529,30	0,00	0,00	0,00	0,00	85 529,30
2184	Mobilier	853 940,44	326 768,56	0,00	0,00	0,00	1 180 709,00
2188	Diverses	27 120,45	0,00	0,00	0,00	0,00	27 120,45
	Total V	991 853,19	335 868,56	0,00	0,00	0,00	1 327 721,75
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	11 822 224,38	16 269 488,99	0,00	7 305 655,56	0,00	20 806 057,81
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	18 118 877,37	54 508 536,86	0,00	31 470 979,73	0,00	41 156 434,50
	- Additions et remplacements de composants (1)	1 088 419,78	6 639 161,47	14 281,35	3 782 321,14	0,00	3 959 541,46
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	31 029 521,53	77 437 187,32	14 281,35	42 558 956,43	0,00	65 922 033,77
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	964 431 777,23	77 772 850,27	42 525 772,55	42 576 545,77	4 248 108,72	1 037 905 745,56
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	3 000,15	0,00	0,00	0,00	0,00	3 000,15
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)	9 881,12	0,00	0,00	0,00	0,00	9 881,12
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...)	203 845,46	41 736,35	0,00	0,00	19 964,99	225 586,85
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	216 726,76	41 736,35	0,00	0,00	19 964,99	238 468,12
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	964 932 375,00	77 819 008,14	42 490 653,58	42 576 545,77	4 297 719,72	1 038 367 771,23

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

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

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

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

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

1.6.2 Variations des amortissements

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	86 031,20	4 949,45	0,00	0,00	90 980,65
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	29 616,01	0,00	0,00	29 616,01	0,00
	TOTAL I	115 647,21	4 949,45	0,00	29 616,01	90 980,65
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)	289 052 289,13	19 694 644,62	0,00	3 144 552,68	305 602 381,07
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	17 369 124,06	1 293 362,92	0,00	9 738,17	18 652 748,81
281315-28135- 281415-28145	Bâtements et installations administratifs	2 502 356,73	251 833,99	0,00	0,00	2 754 190,72
	TOTAL III	308 923 769,92	21 239 841,53	0,00	3 154 290,85	327 009 320,60
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	68 386,28	1 229,49	0,00	0,00	69 615,77
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	3 198,47	0,00	0,00	0,00	3 198,47
28182	Matériel de transport	22 075,84	837,70	0,00	0,00	22 913,54
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	84 373,60	1 155,70	0,00	0,00	85 529,30
28184	Mobilier	606 184,49	109 518,70	0,00	0,00	715 703,19
28188	Diverses	27 358,40	0,00	0,00	0,00	27 358,40
	TOTAL V	743 190,80	111 512,10	0,00	0,00	854 702,90
282	Travaux d'amélioration (Immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	309 850 994,21	21 357 532,57	0,00	3 183 906,86	328 024 619,92

(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.

Structure - Construction 50 ans

TABEAU 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	29 616,01	0,00	29 616,01
	Total I	0,00	0,00	29 616,01	0,00	29 616,01
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	1 719 109,81	468 663,36	956 779,51	3 144 552,68
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	9 738,17	0,00	9 738,17
281315-28135-281415-28145	Bâtements et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	1 719 109,81	478 401,53	956 779,51	3 154 290,85
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	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)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	1 719 109,81	508 017,54	956 779,51	3 183 906,86

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 6.3 M€ au 31 décembre 2024 :

Stock et en-cours

En K€	2024
Terrains à aménager	786,9
BLOIS Saint Georges (surface de 3ha 62a 68ca)	786,9
BRETIGNY SUR ORGE (terrain à l'euro symbolique)	0,0
Immeubles en cours	1 903,5
CHECY Salle polyvalente	197,2
CHAMPHOL (PSLA)	415,7
CONTRES - Gal de Gaulle	0,0
CHARTRES - DDA	249,1
LA CHAUSSEE ST VICTOR	555,8
VINEUIL Zac du Paradis (PSLA)	234,4
AZAY SUR CHER	53,5
NOTRE DAME D'OE Mistral	26,4
Divers	171,6
Immeubles achevés	3 633,7
CHECY Résidence Séniors	202,1
LUISANT L'ATIPK (PSLA)	3 084,0
BARJOUVILLE (PSLA)	348
Total	6 324

Partie 4 Fiche n°4.12

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

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				(1 190,99)	(1 190,99)
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	(1 190,99)	(1 190,99)

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

Le poste Créances locataires et acquéreurs (hors quittancement non exigible présenté distinctement dans les comptes), se décompose comme suit :

Créances locataires

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2024	Net 2023
Soldes locataires exigibles	6 665	315	6 350	6 134
Soldes locataires douteux	8 068	8 068	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	1 806	0	1 806	1 792
Créances acquéreurs	383	0	383	0
Total	16 921	8 383	8 538	7 926

Note 4. Subventions à recevoir

Le total des subventions s'élève à 10 509 K€, dont 1 520K€ au titre des subventions d'exploitation.

Décomposition des subventions d'exploitation :

- 480 K€ PIV démolition
- 855 K€ NPNRU démolition
- 111 K€ ETAT démolition
- 40 K€ ANRU Réhabilitation
- 35K€ Orléans Métropole Réhabilitation

Les subventions demandées et non perçues à fin 2024 représentent 842 K€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

Autres créances diverses		
En K€	2024	2023
Clients autres activités	0	0
Personnel	36	236
TVA et Etat	672	288
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	694	0
Débiteurs divers	6 304	1 656
Créances sur cession d'immobilisations	573	0
Total	8 279	2 180

Le poste « débiteurs divers » intègre notamment les fournisseurs débiteurs pour un montant de 4 342 K€ (978 K€ en N-1), ainsi que des produits à recevoir pour 555 K€ (529 K€ en N-1). Cette hausse se justifie par l'avance de fonds pour la signature de plusieurs actes de VEFA en fin d'année.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

Disponibilité et comptes rémunérés		
En K€	2024	2023
Livrets A	305	15 568
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	1	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	4 482	3 987
Total	4 789	19 555

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 7. Etat des créances

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	6 790,08		6 790,08
275/276	Autres immobilisations financières	218 796,77		218 796,77
	TOTAL I	225 586,85	0,00	225 586,85
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	4 341 792,88	4 341 792,88	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	6 664 517,38	6 664 517,38	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	8 068 017,43	8 068 017,43	0,00
412	Créances sur acquéreurs	383 088,30		383 088,30
413/414/415/418	Autres créances clients	1 805 581,77	1 805 581,77	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	36 003,25	36 003,25	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	11 181 548,47	1 500 449,65	9 681 098,82
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	11 181 548,47	1 500 449,65	9 681 098,82
45	Groupe et associés et opération de coopération	693 608,00	693 608,00	0,00
451	Groupe	693 608,00	693 608,00	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 :	2 535 272,52	2 535 272,52	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	26 347,71	26 347,71	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	2 508 924,81	2 508 924,81	0,00
	TOTAL II	35 709 430,00	25 645 242,88	10 064 187,12
486	Charges constatées d'avances	27 561,98	27 561,98	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	27 561,98	27 561,98	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	35 962 578,83	25 672 804,86	10 289 773,97

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	8 988 963,08
	subventions d'exploitation à recevoir	1 520 439,46
	TVA	612 250,81

Note 8. Dépréciations et Provisions

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	810 800,00	140 400,00	436 900,00	514 300,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	600 000,00	800 000,00	0,00	1 400 000,00
Pour pensions et obligations similaires	1 861 916,60	399 188,40	0,00	(3) 2 261 105,00
Pour gros entretien	1 876 999,67	2 578 000,03	1 876 999,67	2 578 000,03
Pour charges sur opérations immobilières	1 170 829,47	0,00	0,00	1 174 072,88
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 590 144,97	139 489,81	618 173,71	(3) 1 108 217,66
TOTAL II	7 910 690,71	4 057 078,24	(2) 2 932 073,38	9 035 695,57
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	21 458,19	0,00	21 458,19
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	21 458,19	0,00	21 458,19
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	8 556 948,40	1 616 287,47	1 790 304,01	8 382 931,86
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	8 556 948,40	1 616 287,47	1 790 304,01	8 382 931,86
TOTAL VI (III + IV + V)	8 556 948,40	1 637 745,66	1 790 304,01	8 404 390,05
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	16 467 639,11	(1) 5 694 823,90	(1) 4 722 377,39	17 440 085,62

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	4 569 800,50	3 667 303,68
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	1 076 646,40	1 006 696,71
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		283 996,71
	de provisions non utilisées (*)		2 599 699,67
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			2 261 105,00

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

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges constatées d'avance pour 28 K€.

Notes sur le passif

La variation du passif de 26 620 K€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En K€	2024-2023
Capital et primes	3 500
Réserves et résultat	-725
Sous total situation nette	2 775
Subventions	-170
Total Capitaux propres	2 605
Provisions pour risques et charges	1 125
Emprunts et ICNE	36 291
Banques créditrices	0
Autres dettes	6 477
Total dettes	42 768
Comptes de régularisations	-90
Total Passif	46 408

Note 1. Capital

L'assemblée générale du 11 octobre 2023 a délégué au conseil d'administration la possibilité d'augmenter le capital à un montant nominal maximal de 10 millions d'euros pour une durée maximum de vingt-six mois à compter du jour de l'AGM, sa compétence à l'effet de décider, sur ses seules délibérations, d'augmenter le capital social en numéraire, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires de la société, à libérer en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, fixer les conditions d'émission et le prix de souscription, constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital ou de chaque augmentation et procéder à la modification corrélative des statuts.

Cette délégation a permis d'augmenter le capital social de 3F Centre Val de Loire de 3 499 992,24 €. Cette augmentation de capital a été constaté lors du conseil d'administration du 11 octobre 2024 et porte le capital de 3F Centre Val de Loire à 101 504 219,28 € par l'émission de 310 283 actions nouvelles de valeur nominale de 11,28 € chacune émises au pair, à libérer en numéraire, en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Note 2. Subventions

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

Subventions

En K€	2024	2023
Subventions Etat et collectivités	47 434	47 709
Subventions 1%	8 787	8 672
Subventions autres	2 171	2 180
Total	58 392	58 561

Variation des subventions

en K€	Montant 31.12.23	Mouvements 2024	Montant 31.12.24
Subventions brutes	89 060	1 594	90 655
Reprises de subventions	30 499	1 764	32 263
Subventions nettes	58 561	-	58 392

Les mouvements 2024 des subventions brutes proviennent des nouvelles notifications pour 1 891 K€ minorées des sorties sur les cessions pour 253 K€ et des sorties de composants pour 44 K€.

Les mouvements de reprises 2024 sont constitués des reprises de subventions sur les programmes locatifs en service pour 2 061 K€. Les reprise suite aux cessions représentent 94 K€ et les sorties de composants amorties 7 K€.

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

Variation des capitaux propres

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.23	246 136	148 134	98 004
Augmentations de capital	3 500		3 500
Affectation à la réserve légale	140	140	
Affectation à la réserve de prévoyance	- 2 284	- 2 284	
Affectation du résultat : report à nouveau	175	175	
Distribution de dividendes sur résultat 2023	- 161	- 161	
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	4 773	4 773	
Affectation du résultat 2023 hors dividendes	- 2 804	- 2 804	
Résultat 2024	- 565	- 565	
Variation des subventions nettes	- 170	- 170	
Capitaux propres au 31.12.24	248 740	147 239	101 504

Affectation du résultat de l'année précédente

Le résultat de l'exercice 2023 et report à nouveau ont été affectés comme suit :

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		20 629,79		6 461,13		14 168,66
12 - Résultat de l'exercice N-1		2 804 367,12		1 300 237,63		1 504 129,49
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				46,36%		53,64%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)	140 218,36		64 857,83	46,25%	75 360,53	53,75%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	(2 284 099,35)		(2 284 099,35)	0,00%	0,01	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	4 122 928,43		3 525 940,29		596 988,14	
10688 Réserves diverses	650 000,00		0,00		650 000,00	
457 - Dividendes	160 639,69			0,00%	160 639,69	100,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		35 309,78		0,00		35 309,78
TOTAUX	2 824 996,91	2 824 996,91	1 306 698,76	1 306 698,76	1 518 298,15	1 518 298,15

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

Des dividendes ont été distribués sur 2024 au titre de l'exercice 2023 pour 0,18€ euro par action et 161 K€ au total :

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N	2024	0,18	160 639,69	160 639,69	2 804 367,12
N-1	2023	0,23	354 287,17	354 608,02	5 424 149,00
N-2	2022	0,23	420 325,15	420 715,03	5 850 813,02

Note 4. Provisions pour risques et charges

Evolution des provisions

Ces provisions ont évolué ainsi en 2024 :

Provisions pour risques et charges

en K€	Montant 31.12.23	Dotations de l'exercice 2024	Reprises de l'exercice 2024	Montant 31.12.24
Gros Entretien	1 877	2 578	1 877	2 578
Provision pour gros entretien	1 877	2 578	1 877	2 578
Provision retraite	1 862	346		2 208
Medaille du travail	47	5		52
Indemnité précarité	0			0
Litige construction - Amiante	184		119	65
Provision travaux sur foyers	114			114
Provisions pour litiges	1 227	940	318	1 849
Rétrocession de voirie	292	136		428
Autres provisions et risques	0			0
Risques terrains	1 171	3		1 174
Programmes obsolètes (risques démolitions)	1 056		570	486
Divers	80			80
Provision pour risques et autres charges	6 033	1 431	1 007	6 457
Total	7 910	4 009	2 884	9 035

Provision pour gros entretien

La provision au titre du plan tri-annuel de travaux de gros entretien se décompose comme suit :

	2024	2023
Provision au titre de 2023		1 030
Provision au titre de 2024		-
Provision au titre de 2025	261	245
Provision au titre de 2026	1 094	602
Provision au titre de 2027	1 223	
Provision pour gros entretien	2 578	1 877

La provision disponible au 31/12/2024 se trouve actualisée pour un montant de 2 178 K€ (pour mémoire N-1 pour un montant de 1 877 K€).

Les travaux retenus dans le cadre de la PGE se limitent désormais aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes par application d'un seuil supérieur à 40 K€ au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier.

Dans l'attente d'un PSP actualisé, un plan temporaire a été établi sur une prévision de travaux à engager dans les 4 années à venir. De fait, l'ancienne provision a été complètement reprise et le plan temporaire a été doté.

Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les provisions sont calculées sur la base du taux en fin d'exercice correspondant aux obligations liquides de haute qualité indiqué 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.

Le montant de la provision retraite calculée pour l'ensemble des salariés est de 2 208 K€ à fin 2024.

Le contrat de gestion des indemnités de départ à la retraite auprès de BNP PARIBAS – CARDIF Gestion Retraite Entreprises a été soldé au cours de l'année 2024.

Provisions pour risques, litiges et pénalités

La société a constitué une provision pour risques sur opérations immobilières suite à un échange de terrains avec la Ville de Blois le 16/11/1988 avec engagement de la ville à réaliser les travaux d'assainissement primaire nécessaires à l'aménagement des parcelles échangées.

Cette provision d'un montant de 1 174 K€ porte sur la valeur foncière pour 787 K€ et 387 K€ sur les travaux de VRD.

En 2023, une provision pour risques de 600 K€ a été constituée au sujet d'une opération VEFA du promoteur Francelot. En 2024, cette provision a été augmenté de 800K€, car la construction présente des malfaçons non réparables. 3F CVL espère pouvoir récupérer les avances faites sur la VEFA et est en cours de négociation avec le promoteur.

La réalisation de travaux sur des logements fissuré et des délais expirés ont conduits à faire une reprise de 437K€ sur les provisions pour litiges.

Provisions travaux sur foyers

La provision de 114 K€ en fin d'exercice représente le solde de provision pour contribution au remplacement des composants non consommés du foyer de Blois Grand Séminaire (J840F). Dans le cadre de la résiliation du bail avec le gestionnaire, il n'y a pas eu de dotation supplémentaire en 2024.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

La provision pour coût de démolition d'un montant de 486 K€ se décompose de la façon suivante :

Programme	Montant au 31/12/2024
J353L - NEUNG SUR BEUVRON - 12 logements - Coût de démolition	0,00
J349L - SELLES SUR CHER 31 Logements Industrie - Coût de démolition	0,00
6201L - ORLEANS LA SOURCE - La Bolière 35 Lgts - Coût de démolition	366,87
J815L - HERBAULT 30 logements - Coût de démolition	0,00
J792L - ONZAIN Maillardières 20 logts - Coût de démolition	79,37
J793L - ONZAIN Maillardières 10 logts - Coût de démolition	39,68

Ont été constatées sur 2024 :

Des reprises sur les provisions exceptionnelles sur démolition pour 570 K€ :

- HERBAULT : 17 K€ suite à la fin de la démolition en décembre 2024,
- NEUNG SUR BEUVRON 118 K€ : reprise des montants provisionnés (coûts de démolition) suite à l'annulation du projet de démolition.
- SELLES SUR CHER : 371 K€ reprise des montants provisionnés (coûts de démolition) suite à l'annulation du projet de démolition
- ORLEANS LA SOURCE : 52K€ reprise des montants des travaux en cours d'exécution.
- ONZAIN (VEUZAIN) : 11 K€ quote-part des travaux en cours d'exécution.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

Emprunts

en K€	2024	2023
Participation à l'effort de construction	22 648	20 684
Banque des Territoires	407 263	384 039
CFF	850	992
Autres banques	21 975	11 825
Emprunts et dettes divers	630	635
Total	453 365	418 175

Les variations se décomposent comme suit :

- Réalisations d'emprunts 47 692 K€
- Remboursement 2023 - 12 208 K€
- Remboursements anticipés - 294 K€

Les capitaux restants dus, en augmentation de 35 190 K€ entre 2024 et 2023, se répartissent ainsi :

par nature :

Par nature

Total	Locatif	Structure	Accession
453 365	439 996	10 263	3 107

et par type de taux :

en M€	2024	%
Fixe	40 669	9%
Révisable - indices Livret A ou LEP	403 290	89%
Révisable - indice inflation	1 110	0%
Révisable - autres indices	8 296	2%
Sous-total révisable	412 696	91%
Total	453 365	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

Intérêts courus non échus

en M€	2024	2023
Intérêts courus non échus dettes	7 138,3	6 371,4
Intérêt différés	434,8	134,5
Intérêts courus sur CT	34,0	
Total Intérêts courus non échus	7 607,0	6 505,9

Une augmentation (+1 101 K€) entre 2023 et 2024 des intérêts courus non échus liée à l'augmentation de la dette (767K€), mais aussi au stock des intérêts des différés (+300K€).

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2024	2023
Locataires et acquéreurs	3 725	3 855
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	13 962	8 346
Personnel	1 498	1 446
Sécurité sociale et org. sociaux	1 198	1 153
Etat et collectivités publiques	2 169	1 058
Sous-total dettes fiscales et sociales	4 865	3 657
Créditeurs divers	1 395	1 700
Total Autres dettes	23 948	17 558

Le poste « Etat » inclut les écritures constituées pour le règlement de la TVA sur les opérations de construction et d'amélioration en cours pour un total 1 947 K€ contre 854 K€ en N-1.

Les opérations avec le groupe pool prennent en compte l'avance sur compte courant dans le cadre du PIV copropriétés dégradées pour un montant de 819 K€.

Le poste « créditeurs divers » intègre notamment 730 K€ de charges à payer contre 745 K€ en N-1.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances se décomposent comme suit :

Partie 4 - Fiche 4.6

6 - ETAT DES DETTES

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	22 647 919,18	875 020,24	3 371 107,65	18 401 791,29	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	430 087 241,32	20 011 145,86	46 379 899,68	363 696 195,78	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	4 362 146,90	Non ventilable (3)		4 362 146,90	
1654	Redevances location - accession	19 310,87		19 310,87	0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	630 000,00	35 000,00	140 000,00	455 000,00	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	7 607 054,41	7 607 054,41		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		465 353 672,68	28 528 220,51	49 910 318,20	386 915 133,97	0,00
dont emprunts remboursables in fine		9 635 161,81	8 000 000,00		1 635 161,81	
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	13 961 873,54	13 961 873,54		0,00	
419	Clients créditeurs	3 725 332,74	3 725 332,74		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 498 202,24	1 498 202,24		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 197 827,86	1 197 827,86		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	2 169 207,65	2 169 207,65	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	2 169 207,65	2 169 207,65		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	634 258,40	(184 741,60)	819 000,00	0,00	0,00
451	Groupe	634 242,49	(184 757,51)	819 000,00	0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C.	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	15,91	15,91		0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	758 150,60	758 150,60	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	758 150,60	758 150,60		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	2 800,61	2 800,61		0,00	
TOTAL II		23 947 653,64	23 128 653,64	819 000,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	1 710 778,21	964 600,83	746 177,38	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	1 163 509,21	964 600,83	198 908,38	0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	547 269,00		547 269,00	0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		1 710 778,21	964 600,83	746 177,38	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		491 012 104,53	52 621 474,98	51 475 495,58	386 915 133,97	0,00
RENVOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	47 691 689,20				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	12 501 989,96				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques

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

Note 9. Comptes de régularisation passif

en K€	2024	2023
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	1 164	1 801
Produits des ventes des lots en cours	547	0
Total	1 711	1 801

Les produits constatés d'avance d'un montant de 1 164 K€ représentent principalement des subventions au titre des démolitions et se décomposent comme suit :

- ALS : 256,0 K€ PIV Démolition
- Etat 72 K€ Démolition
- NPNRU : 1 004,2 K€ Démolition

Le bouclier financier de la CDC a été comptabilisé pour 169 K€

Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

en K€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	227	552
Autres: EDF, CEE, ind. Sinistres	328	178
Fournisseurs et entrepreneurs		
Personnel		
Organismes sociaux		
Etat, collectivités locales		
Total	555	730

Les produits à recevoir intègrent principalement 308 K€ de ventes de CEE, 152 K€ de facturation supports médias et 20 K€ de refacturation TFPB et TOM sur les commerces.

Les charges à payer correspondent notamment à 200 K€ de dépenses en QPV, 178 K€ de factures à recevoir sur sinistres assurances, 32 K€ de litiges gestion locative.

Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes et achats stockés et variations de stocks

en K€	2024	2023
Ventes	0	699
Total ventes	0	699
Variation de stocks	798	291
Travaux stockés	-804	-208
Total stockés et variations de stocks	-6	83
Transferts en immo	0	0

Au 31/12/2023, les stocks de programmes achevés intègrent :

- 2 logements PSLA - Barjouville (livraison en 2019),
- 21 logements PSLA - Luisant l'Atipik (livraison en 2023),
- 1 logement Accession Sociale – Checy Avenue de la paix (livraison en 2023).

En 2024, les OS des opérations suivantes ont été lancés :

- 5 logements PSLA à Vineuil
- 42 logements vente en VEFA à Chartres

Note 2. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En K€	2024	2023
Logements	58 077	55 522
RLS	- 3 423	- 3 250
Logements en PSLA	115	51
Garages, parkings et autres	2 992	2 817
Commerces	646	623
Foyers	197	186
Supplément de loyer	247	235
Total	58 850	56 182

L'augmentation des loyers logements et logements PSLA s'explique par la mise en service sur 2024 de 198 logements, ainsi que les quittancements en année pleine des livraisons 2023. Les produits locatifs progressent de 4,75% en raison des livraisons, de l'application de l'évolution de l'IRL au 1^{er} janvier de 3,26% et de la légère augmentation de la vacance logements passée de 1,29% sur 2023 à 1,51% sur 2024 tout en étant minorés par les cessions (55) et les démolitions.

Note 3. Récupération des charges locatives

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

La provision pour perte prend en compte les régularisations de charges pour la période de 2024 ainsi que les programmes restant à régulariser au titre des années précédentes.
La charge nette est estimée à 252K€.

Note 4. Prestations de service et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2024	2023
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	207	185
Pool	17	105
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	70	55
Total	294	345

Les prestations de service et activités annexes comprennent principalement les produits des locations des antennes de téléphonie mobile pour 130 K€ ainsi que 74 K€ de location de bureaux au service clientèle I3F et 45 k€ d'honoraires ONV.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

en K€	2024	2023
Produits gestion courants	48	465
Produits quittancés	85	40
Transferts frais de ventes	343	381
Intérêts immobilisables	223	48
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 249	1 104
Transfert élém de stocks en Immos	0	0
Subventions d'exploitation	366	103
Subventions fonctionnement	0	0
Indemnités d'occupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	201	188
Modulation HLM (ex mutualisation)	0	0
Cession de CEE	1 094	311
Divers	0	0
Total	3 610	2 640

Les intérêts immobilisés se positionnent à 223 K€, intégrant des emprunts locatifs de la CDC et une ligne court terme mise en place sur 2024. Le calcul tient compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent les chefs de projets construction, les cadres techniques et leurs assistantes et représentent 1 249 K€.

Les subventions d'exploitation se décomposent principalement en 100 K€ des travaux d'auto-réhabilitation de la Bolière à Orléans, 36 K€ d'aide aux employeurs d'apprentis, 31K€ de subvention Adème dans le cadre des audits solaire et 169K€ de remise d'intérêts dans le cadre du bouclier financier de la CDC

Le poste cessions de certificats d'économie d'énergie s'élève à 1 094 K€.

Les transferts de charges intègrent :

- Les frais de poursuite et de justice facturés en compte 6227, dont certains sont susceptibles d'être répercutés au locataire sont répercutés via le compte 79188 pour 201 K€,
- Les charges au titre des frais de vente des logements pour 343 K€.

Partie 4 - Fiche 4.10 Annexe II

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	201 253,61		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	342 654,40		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	342 654,40		
TOTAL	543 908,01	0,00	0,00

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

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

Note 6. Achats de fournitures et produits

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

En K€	2024	2023
Fourn.électricité NR	102	75
Fourniture d'eau NR	27	30
Fourniture de gaz NR	24	29
Fournit.chaleur NR	-	13
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	39	39
Entret.petit équi.NR	98	108
Aut.mat.fournit.NR	2	9
Fournit.administrat.	35	28
Achats de fournitures et produits récupérables	4 589	4 942
Total	4 904	5 248

Le poste électricité enregistre une hausse de 30K, lié à l'augmentation des tarifs des fournisseurs d'énergie.

Les dépenses récupérables se décomposent comme suit :

en K€	2024	2023
Electricité	1 190	877
Eau	2 973	3 606
Gaz	40	86
Chaleur	331	329
Carburants lubrifiants	0	0
Entretien et petits équipements	54	43
Total	4 589	4 942

Le poste électricité présente une forte augmentation de 313K€ lié à la hausse des tarifs de l'électricité.

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

Ces charges se ventilent comme suit pour la part non récupérable

En K€	2024	2023
Hygiène et sécurité	451	387
Espaces verts	41	27
Chauffage	37	50
Nettoyage	204	183
Gestion d'immeubles	9	10
Part NR divers travaux	3	-
Entretien réparations	1 889	1 774
Entretien divers	27	12
Sous Total part NR	2 660	2 434
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	7 330	6 388
Total	9 990	8 822

Les dépenses récupérables se décomposent comme suit :

en K€	2024	2023
Hygiène sécurité	308	268
Espaces verts	608	626
Chauffage	3 616	2 836
Nettoyage	1 421	1 257
Gestion d'immeuble	0	0
Ascenseurs	106	103
Récupération individuelle du contrat confort	0	10
Multiservice récupérable	1 043	1 085
Travaux récupérables individuellement	69	60
Divers	0	0
Ent Rép cour	158	141
Total R	7 330	6 388

Le poste chauffage enregistre une hausse de + 800K€ en raison de la fin du bouclier tarifaire et du maintien de tarif élevé.

Les livraisons des années 2023 et 2024 expliquent également la hausse des charges générales.

Note 8. Gros entretien

Ces charges se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Travaux de gros entretien	2 955	2 331
Etats des lieux	3 489	3 431
Garanties totales	813	845
Total	7 257	6 607

Les travaux de gros entretien augmentent de 650 K€ par rapport à l'année précédente.

Les dépenses effectuées dans le cadre de la convention d'utilisation de l'abattement de 30% de TFPB représentent un montant de 253 K€.

Dans le cadre de l'adaptation de logements pour les PMR et les personnes âgées, la société a réalisé 235 K€ de travaux portant essentiellement sur le remplacement des baignoires au profit de douches.

Enfin, la refacturation auprès des locataires représente 18 % des montants engagés contre 14% l'année précédente.

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en K€	2024	2023
Baux emphytéotiques	21	0
Prime d'assurance	828	712
Personnel intérimaire	43	24
Rémunération intermédiaires et honoraires	1 522	1 174
Publicité et communication	412	402
Frais de mission et déplacements	272	255
Redevances	1 611	1 545
Locations	99	83
Frais postaux	101	87
Cotisations CGLLS	372	327
Cotisations diverses	339	250
Divers	173	135
Total non récupérable	5 793	4 993

Le poste rémunération d'intermédiaires et honoraires d'un montant de 1 522 K€ se décomposent notamment des dépenses suivantes :

- Frais d'actes et de contentieux	369 K€
- Rémunération gestion syndic	132 K€
- Multi-diag EDL	215 K€
- Frais annexes de vente HLM	252 K€
- Honoraires études techniques	115 K€
- Honoraires CAC	50 K€
- Honoraires avocats	38 K€

Le poste redevance intègre principalement les frais de refacturation entre sociétés qui s'élève à 1 532 K€ contre 1 544 K€ l'année précédente.

La cotisation CGLLS et ANCOLS représente un montant de 372 K€ (nette de modulation) contre 351 K€ en 2023.

La cotisation de base de la CGLLS représente 1 634 K€ (1 555 K€ en 2023). Les réductions prévues par l'article L.452-4 du CCH représentent 511 K€ (453 K€ en 2023) soit un montant après réductions de 1 124 K€.

D'autre part, afin de lisser l'impact des Réductions de Loyers de Solidarité (RLS) prévues à l'article L.442-2-1, un dispositif de modulation de la cotisation due à la CGLLS a été mis en place. Le montant de la modulation est calculé à partir d'une « majoration » qui représente 2 397 K€ en 2024 (contre 2 387 K€ en 2023) d'où l'on retranche une réduction qui représente 3 191 K€ (contre 3 204 K€ en 2023). Le montant de la modulation exceptionnelle pour l'année 2024 étant de - 794 K€ (contre -817 K€ en 2023), la cotisation après modulation se trouve ramenée à 330 K€ (contre 285 K€ en 2023).

La cotisation additionnelle représente 42 K€ et la cotisation ANCOLS 24 K€.

Note 10. Frais de personnel

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2024	2023
Récupération sur locataires	1 719	1 579
Frais de personnel NR	8 593	8 269
Frais de personnel	10 312	9 848

La masse salariale globale évolue de 5.47% contre 4,9% l'année précédente, mais les frais de personnel NR représentent une évolution de 3.74%.

Le personnel de proximité se maintient à 69,2 ETP au 31/12/2024. Le taux de récupération se situe à 52,79%.

Le personnel administratif est en augmentation à 109.76 ETP en fin d'année contre 102,5 ETP au 31/12/2023.

La masse salariale intègre des indemnités de fin de carrière ou pour licenciement pour un montant de 109 K€.

La provision constituée au titre de l'intéressement et abondement représente 595 K€ contre 616 K€ l'année précédente.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2024	2023
Taxes foncières	7 776	7 582
Taxes NR :	7 776	7 582
Taxe sur salaires	774	758
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	69	66
Part.formation prof. cont	141	133
Part.emp.effort const.	31	29
S. total sur salaires	1 015	986
Aut.impôts locaux NR	60	59
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	11	5
Aut.imp.tax.autr.org	33	48
S. total autres taxes	104	112
Total Taxes NR	8 895	8 680
Taxes récupérables :	1 931	1 846
Total	10 826	10 526

Le poste Autres impôts et taxes est en baisse de 14.6% par rapport à l'exercice 2023.

Les taxes foncières évoluent de 2.56%.

Le patrimoine assujetti à la taxe foncière représente 69.73% soit 8 641 logements. La taxe moyenne au logement assujetti s'élève à 862 €.

L'abattement de 30% dans les QPV représente 772 K€. Le montant de la taxe foncière moyenne au logement assujetti hors abattement s'élève à 952 €.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation	
Provisions/dépréciations d'exploitation				
Locataires / Débiteurs divers	1 616	1 790	-	174
Autres	354	957	-	603
Gros entretien	2 578	1 877		701
S/total	4 548	4 624	-	76

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme perdues s'élève à 851 K€ dont 191 K€ au titre des procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion

Le montant des autres charges de gestion courante d'un montant de 34 K€ intègre notamment la redevance de service numérique pour l'utilisation de « Intent Technologie » pour 12 K€ et 16 K€ de redevance d'utilisation de « Wim » de LORE FINANCE, logiciel de gestion sur la taxe foncière.

Note 15. Intérêts d'emprunts

Les intérêts d'emprunts se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Intérêts sur opérations locatives	13 959	10 654
Intérêts compensateurs	0	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	99	0
Intérêts sur autres opérations	9	59
Total	14 067	10 713

Les intérêts d'emprunts sont en hausse rapporté à 2023 soit +30% (+3.2 M€) du fait du passage du Livret A au taux de 3% au 01er février 2023 et de la mobilisation des emprunts liés à la production neuve. Les intérêts de la ligne court terme de préfinancement représentent 101K€ sur 2024.

Note 16. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2024	2023
Marges sur ventes d'actif	4 216	4 516
Perte sur remplacement ou démolition	-254	-464
Amortissement exceptionnel	0	-937
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	-70	523
Reprises de subventions	1 959	1 925
Eléments exceptionnels	32	360
Total résultat exceptionnel	5 884	5 924

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement les ventes aux locataires. En 2024, la société a réalisé 55 ventes de logements, contre 80 l'année précédente. Ces cessions représentent une plus-value comptable nette des reprises de subventions correspondantes de 4 216 K€.

En K€	2024	2023
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	5 911	7 286
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-1 789	-2 782
Subventions reprises sur ventes aux locataires	94	189
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	4 216	4 692
Cessions d'actifs - autres	0	3
Valeur nette des actifs cédés - autres	0	-180
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	0	-176
Marges sur cessions d'actifs	4 216	4 516

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompte comme suit :

En K€	2024	2023
Pertes sur remplacements de composants	-250	-428
VNC des immobilisations démolies	-4	-36
Pertes sur remplacements ou démolitions	-254	-464

Dotations nettes aux amortissements exceptionnels

En 2024, il n'y a pas eu de dotation de nette de VNC (Valeur Nette Comptable)

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Le montant des dotations nettes de -523 K€ porte principalement sur :

- une reprise sur coût de démolition pour un total de 570K€ :
 - o HERBAULT : 17 K€ suite au solde de la démolition courant décembre 2024,
 - o NEUNG SUR BEUVRON 119 K€ : reprise totale des provisions 2023, suite à la décision d'abandon de l'opération de démolition
 - o SELLES SUR CHER : 371K€, reprise totalr des provisions 2023, suite à la décision d'abandon de l'opération d'abandon de démolition,
 - o ORLEANS, La Bolières, reprise partielle de 52K€ correspondant à la part des coûts de démolition 2024.
 - o ONZAIN (VEUZAIN) : 11 K€ part des coûts de démolition 2024 ,
- Une dotation aux provisions pour risques et charges exceptionnelles dont
 - o Risque VEFA Francelot : 800K€ , augmentation de la provision suite au passage de l'expert sur le site de la VEFA.
 - o Remise en état des voiries avant cession : 136K€.

en K€	Dotation de l'exercice 2024	Reprise de l'exercice 2024	Mouvements nets
Contentieux personnel	0		0
Contentieux locatif+ construction	845	398	448
Divers	231	39	192
PCRC foyers			0
Démolition		570	-570
Total	1 077	1 007	70
Prov dépréciation immeuble			0
Total	1 077	1 007	70

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2024	2023
Divers produits exceptionnels		305
Dédits et pénalités	59	136
Dégrèvements d'impôts	487	637
Remboursements suite sinistres	294	488
Subv. pour démolitions	441	138
Certificats d'économie d'énergie		
Produits exceptionnels	1 280	1 704
Dépenses sinistres	569	563
Charges sur ventes d'actifs	343	381
Frais de démolition	231	299
Abandons de projets	102	73
Autre charges exceptionnelles diverses		28
Charges exceptionnelles	1 246	1 344
Total Autres charges et produits exceptionnels	35	360

Les dégrèvements d'impôts d'un montant de 637 K€ se décomposent comme suit :

- Dégrèvements imposition à tort et autres : 4 K€,
- Dégrèvements d'impôts - Travaux Handicapés : 156 K€,
- Dégrèvements d'impôts - économie d'énergie : 306 K€,
- Dégrèvements d'impôts – vacance : 21 K€.

Les dépenses au titre des frais de démolition représentent 231 K€, dont :

- Coûts techniques sur démolition : - 231 K€ (Concerne : Herbault, Veuzain et Orléans La Bolière),

Parallèlement, des subventions ont été comptabilisées à hauteur de 216 K€ au titre de l'opération d'Orléans La Bolière, de 212K€ de subvention totale pour Herbault et de 12K subvention PIV et Etat pour l'opération de Veuzain/Onzain.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		344 949,32
Frais relatifs aux ventes HLM	296 977,00	
Frais relatifs aux vente HLM Hos SIEG	45 677,40	
Résiliation PSLA	2 204,92	
Divers : montants non significatifs	90,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		2 050 597,38
- Cessions (2)		1 789 298,57
Cession de logements à personnes physiques (2)	1 490 128,82	
Cession de logements à personnes physiques (Hors SIEG) (2)	299 169,75	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		3 777,72
VNC démolition 2024	3 777,72	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		257 521,09
VNC immobilisations corporelles	257 521,09	
678 - Autres (1) (2)		903 365,11
Dépenses couvertes par assurances	569 485,78	
Dépenses démolitions	231 156,59	
Abandons de projets	102 328,86	
Divers : montants non significatifs	393,88	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		1 076 646,40
Provision pour risque sur immobilisation LS	800 000,00	
Provision pour litiges	244 400,00	
Provisions diverses pour charges	31 760,00	
Divers : montants non significatifs	486,40	
TOTAL	4 375 558,21	4 375 558,21

(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)		518 588,01
Dégrèvements TFPB - Imposition à tort	4 186,00	
Dégrèvements TFPB - Sur travaux logements adaptés	155 921,00	
Dégrèvements TFPB - Sur travaux d'économie d'énergie	306 153,00	
Dégrèvements TFPB - Sur logements vacants (destinés à la démolition)	20 816,00	
Pénalités perçues	25 995,10	
Pénalités et frais de dossiers SLS	5 336,90	
Divers : montants non significatifs	180,01	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		5 911 296,00
Cession de logements à personnes physiques (2)	5 106 392,00	
Cession de logements à personnes physiques (Hors SIEG) (2)	804 904,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 060 696,38
Subventions d'investissement	1 959 413,10	
Subventions d'investissement au titre des ventes	93 895,35	
Subventions d'investissement sur remplacement composant	7 387,93	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		761 865,34
Indemnités d'assurances	293 786,87	
Subvention ANRU - Démolition 6201L Orléans - Parmentier	216 443,23	
Subventions démolitions hors ANRU	224 129,57	
Pénalités appliquées et apurement compte tiers	27 505,67	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 006 696,71
Reprise annulation démolitions (AL selle sur cher et Neung sur beuvron)	489 700,00	
Reprise provisions démolitions	80 096,71	
Reprise provisions pour litiges	436 900,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	10 259 142,44	10 259 142,44

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Note 17. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente 3.53%% (3.30% en 2023) de l'ensemble des produits sur 2024. Le patrimoine taxable est constitué de 494 logements dont 323 PLI.

Les loyers annexes et accessoires représentent environ 1,56% des produits totaux, ils sont inclus dans la franchise de 5% et bénéficie de l'exonération d'IS.

Le résultat fiscal du secteur exonéré 2024 de 3F CVL est de – 1 210 K€. Le retraitement des plus-values des logements vendus en 2024 et qui entrent dans le secteur fiscalisé s'élève à 152 K€ et l'amortissement fiscal de l'écart de réévaluation à 240 K€.

L'exercice 2024 aboutit à un résultat fiscal positif de 267K€. Au 31/12/2024, le déficit cumulé reportable est de 6 507K€.

Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif présent au 31 décembre (CDI + CDD) représente 174 équivalents temps plein contre 172 à fin 2023.

En équiv. temps plein Catégories	Effectif fin d'année	
	2024	2023
Cadres	26	25
Employés, agents de maîtrise	80	77
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	68	69
Total	174	172

Partie IV - Fiche N°4.9

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	110	0	0	2
Cadres	27			
Non cadres	82,76			2
Gardiens d'immeubles	66	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	66			
Personnels d'immeubles	3	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	3			
Personnel de maintenance	0	0	0	0
Cadres	0			
Non cadres	0			
TOTAL	179	0	0	2
Dont effectif de l'organisme à plein temps	171			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	10			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	8			

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	161	14	175
- Fins de contrats au cours de l'année	- 6	- 7	- 13
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 8	+ 9	+ 17
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	163	16	179

(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'interim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

Note 2. Droits individuels à la formation

Depuis le 1^{er} janvier 2016, un nouveau moyen d'accès à la formation est mis en place via le 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 au 31 décembre 2024 comprennent :

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	415 980 151,03
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	850 574,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	67 757 417,08
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	344 000,00
TOTAL		484 932 142,11

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	81 187 955,54
	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	81 187 955,54
80188	Engagements divers	
TOTAL		81 187 955,54

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	1 123 807,25
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		1 123 807,25

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Les avals et cautions reçues correspondent aux cautions bancaires transmises par les entrepreneurs en remplacement de la retenue de garantie de 5% pour les marchés travaux ainsi que le montant des prêts garantie par les collectivités et autres organismes garants.

Les conventions d'emprunts signées non encaissés s'élèvent à 67 757 M€.

Le reste à payer sur marchés signés reste important du fait de l'activité élevée de construction neuve et réhabilitation et s'élève à 81 188€ en 2024.

Les réservations sans fonds bloqués pour 1 124 K€ correspondent aux logements accession sociale sous contrat de réservation et aux logements PSLA sous acte définitif.

Note 4. Dettes Garanties par des suretés réelles

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

K€	encours au 31/12/2024
Montant Garanti par des hypothèques :	1 528,25
Montant Garanti par des promesses d'affectation hypothécaire :	
Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire :	9 990,34

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 71.85 % du capital. La société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 8. Proposition d'affectation du résultat

Le compte de résultat présente une perte de 564 585,10€ pour l'exercice comptable 2024, dont -645 031.48€ relevant du SIEG. Le report à nouveau de début d'exercice s'élève à 35 309.78 € dont 0.10 € relevant du SIEG après affectation du résultat 2023.

Il est proposé d'affecter ces deux éléments de la manière suivante :

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		35 309,78		0,10			35 309,68	
12 - Résultat de l'exercice N-1		(564 585,10)		(645 031,48)			80 446,38	
- 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		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	(3 663 586,97)		(3 319 286,18)		0,00%	(344 300,79)		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	3 779 343,03		3 319 286,18			460 056,85		
10688 Réserves diverses	(196 953,39)		0,00			(196 953,39)		
457 - Dividendes	196 953,39				0,00%	196 953,39		100,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		(645 031,38)		(645 031,38)		0,00		
TOTAUX	(529 275,32)	(529 275,32)	(645 031,38)	(645 031,38)		115 756,06	115 756,06	

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

- Réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG de 3 319 286,18€
- Réserve sur cessions immobilières de 460 056,85€ (hors SIEG)
- Distribution de dividendes plafonnée de 196 953,39€ relevant de l'activité hors SIEG
- Réserve de prévoyance de – 3 319 286,18 € relevant des activités SIEG afin de compléter la dotation au titre de la réserve sur cession d'actif SIEG
- Réserve de prévoyance de -344 300,79 € (hors SIEG)
- Réserves diverses de – 196 953,39€ en hors SIEG afin de compléter la distribution de dividende
- Report à nouveau de – 645 031,38 € relevant des activités SIEG

Après affectation, la réserve de prévoyance de la société s'élèvera à 33 602 313,68 €

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

Le Conseil d'administration d'ALI du 11 mars a approuvé la politique de dividendes applicables au titre des résultats 2024. Ainsi, les dividendes sont égaux au plafond réglementaire (taux du livret A + 1,5 point, soit 4,5 %, au 31 décembre 2024, du capital social⁽¹⁾) pour les filiales, directes et indirectes, ESH et Coopératives et sont, comme l'année dernière, plafonnés à la hauteur de la somme des valeurs suivantes :

- 0,5 € par logement de l'exercice ;
- 0,5 % de l'autofinancement net de l'exercice ;
- 0,5 % de la marge comptable des ventes de l'exercice ;
- 0,5% de la santé financière du DIS 2023

Le dividende revenant à chaque action existante au 31 décembre 2024 sera ainsi fixé à 0,0219€

Note 9. Autofinancement

Ratios d'autofinancement net HLM (R 423-70 du CCH)

Conformément à l'article R.423-70 du CCH issu du décret 0°2014-1151 du 7 octobre 2014, l'autofinancement élargi constitue un dispositif d'alerte sur la situation financière des organismes d'HLM.

En effet, selon l'arrêté du 10 décembre 2014, lorsque :

- Le ratio d'autofinancement élargi est inférieur ou égal à 0%
- Ou lorsque la moyenne des ratios annuels des trois dernières années est inférieure ou égale à 3%, le conseil d'administration doit délibérer sur les causes de la situation

La moyenne des ratios annuels des trois dernières années s'établit à 3.82%, le conseil n'a donc pas lieu de délibérer sur ce point.

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	2 364 053,49	1 348 930,77	2 801 380,53	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	99 107,23	262 913,85	177 657,02	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	67 889 549,83	71 789 209,97	75 108 372,56	
d) Charges récupérées (comptes 703)	14 311 628,50	14 562 854,65	15 964 335,59	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	53 677 028,56	57 489 269,17	59 321 693,99	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	4,40%	2,35%	4,72%	3,82%

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

Note 10. Résultats financiers des 5 derniers exercices

RESULTATS DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	53 136 790,56	52 879 171,30	53 577 921,33	57 226 355,32	59 144 036,97
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	24 628 278,63	26 326 856,33	25 747 392,45	22 892 724,06	20 808 614,47
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 497 816,35	5 850 813,02	5 424 149,00	2 804 367,12	(564 585,10)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	156,00	160,00	153,00	167,00	174,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	6 156 065,23	6 406 420,71	6 676 530,92	6 849 768,85	7 174 174,07
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 603 810,71	2 616 269,22	2 713 157,11	2 998 090,71	3 138 257,84



Certifié conforme
le Directeur Général
Sylvie Duf

3F Centre Val de Loire 

Groupe ActionLogement

7 rue Latham - CS 93310
41033 BLOIS Cedex

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

3F CENTRE VAL DE LOIRE

Siège social : 7 Rue Latham – 41000 BLOIS
Société anonyme au capital de 101 504 219 euros

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2024



RSM France

26 rue Cambacérés

75 008 Paris

France

Tel : +33 (0) 1 56 88 31 20

www.rsmfrance.fr

3F CENTRE VAL DE LOIRE

Siège social : 7 Rue Latham – 41000 BLOIS

Société anonyme au capital de 101 504 219 euros

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société 3F CENTRE VAL DE LOIRE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1. Conventions avec Immobilière 3F

Personne concernée : Immobilière 3F, administrateur

a. Convention des frais généraux

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 9 décembre 2024

Nature et objet : Cette convention a pour objet de contractualiser la répartition des frais de fonctionnement communs aux sociétés 3F, relatifs aux différents services mis à disposition par Immobilière 3F tels que les services informatique, financier, ressources humaines, juridique, achats, communication et clientèle.

Les services ainsi mis à disposition par Immobilière 3F seront refacturés à ses filiales conformément aux dispositions prévues dans la convention de frais généraux et ses annexes.

Dans le cadre de ces refacturations internes au groupe Immobilière 3F, la constitution de l'assujetti unique a été formalisée le 17 octobre 2022 auprès de la Direction Générale des Finances Publiques. En conséquence, les prestations effectuées dans le cadre de la présente convention entre les membres de l'assujetti unique, au sens de l'article 256 C du code général des impôts, ne sont pas assujetties à la TVA.

Par cette convention, Immobilière 3F et ses filiales conviennent qu'elles constituent un groupement au sens visé par l'article 261 B du code général des impôts, de personnes directement intéressées par le partage des frais communs, identiques par nature.

Cette convention fait l'objet d'une nouvelle contractualisation pour chaque exercice et est autorisée pour une durée de 1 an à compter du 1er janvier 2025.

Modalités : Au titre de l'exercice 2024, cette convention n'a pas eu de conséquence financière.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Le but de cette convention est de permettre la mutualisation de moyens afin de favoriser la recherche de synergies et l'optimisation des coûts au sein du Groupe 3F.

b. Convention avec la Banque des territoires

Date d'autorisation : Conseil d'administration du 9 avril 2024

Nature et objet : Cette convention fait suite à la convention qui avait été ratifiée entre le Groupe 3F et la Banque des Territoires en date du 29 juin 2021 et ce pour soutenir les besoins en financement des sociétés du Groupe 3F sur la période 2021-2023. Elle s'inscrit sur la période 2024- 2025 sur la base des PMT qui ont été établis en septembre 2023 par chacune des sociétés (« PMT Hyp 5 »), consolidés au niveau du Groupe 3F et remontés à Action Logement Immobilier.

La convention reprend le détail par société de ce programme prévisionnel ainsi que les différentes offres financières de la CDC pour accompagner le Groupe. Elle pose également le principe d'un point annuel sur l'avancement de ce programme et la consommation des encours afin d'adapter et d'actualiser le cas échéant la programmation, les conditions de financement visées par la convention ainsi que ses modalités de suivi. La convention prendra effet rétroactivement au 1er janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2025.

Modalités : Ce programme prévisionnel consolidé d'opérations, issu du plan stratégique de patrimoine des Sociétés 3F, porte sur la production d'un nombre total de 19 713 nouveaux logements et foyers pour un prix de revient prévisionnel total de 4 031 M€, porte sur des travaux d'amélioration sur 19 444 logements et foyers et de renouvellement de composants pour un coût prévisionnel de 986 M€ au global pour la période de validité de la présente convention. Le montant des encours prêts CDC prévu en accompagnement de ce programme prévisionnel est de 3 700 M€.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Le but de cette convention est d'encadrer le financement des investissements des sociétés 3F par la Banque des Territoires.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Conventions avec Immobilière 3F

Personne concernée : Immobilière 3F, administrateur

a. Convention des frais généraux

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 8 décembre 2023

Nature et objet : Cette convention a pour objet de contractualiser la répartition des frais de fonctionnement communs aux sociétés 3F, relatifs aux différents services mis à disposition par Immobilière 3F tels que les services informatique, financier, ressources humaines, juridique, achats, communication et clientèle.

Les services ainsi mis à disposition par Immobilière 3F seront refacturés à ses filiales conformément aux dispositions prévues dans la convention de frais généraux et ses annexes.

Dans le cadre de ces refacturations internes au groupe Immobilière 3F, la constitution de l'assujetti unique a été formalisée le 17 octobre 2022 auprès de la Direction Générale des Finances Publiques. En conséquence, les prestations effectuées dans le cadre de la présente convention entre les membres de l'assujetti unique, au sens de l'article 256 C du code général des impôts, ne sont pas assujetties à la TVA.

Par cette convention, Immobilière 3F et ses filiales conviennent qu'elles constituent un groupement au sens visé par l'article 261 B du code général des impôts, de personnes directement intéressées par le partage des frais communs, identiques par nature.

Cette convention fait l'objet d'une nouvelle contractualisation pour chaque exercice et est autorisée pour une durée de 1 an à compter du 1er janvier 2024.

Modalités : Au titre de l'exercice 2024, votre société a enregistré une charge de 1 532 043 euros.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Le but de cette convention est de permettre la mutualisation de moyens afin de favoriser la recherche de synergies et l'optimisation des coûts au sein du Groupe 3F.

b. Convention de bail commercial

Date d'autorisation : Avenant à la convention autorisé par le conseil d'administration du 17 octobre 2019.

Nature et objet : Immobilière 3F est titulaire depuis le 19 novembre 2010 d'un bail commercial consenti par 3F Centre Val de Loire et portant sur 240 m² de bureaux et une place de stationnement, 7 rue Latham à Blois (41000).

Pour un meilleur service des locataires de toutes les sociétés du Groupe, Immobilière 3F renforce et structure son service clientèle, notamment sur le site de Blois avec une augmentation du nombre de collaborateurs, nécessitant un agrandissement des bureaux actuels.

3F CVL a donc consenti un avenant au bail pré-existant pour louer à Immobilière 3F environ 190 m² de surface supplémentaire et ainsi permettre l'extension du service clientèle, à la même adresse.

Modalités : Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société a comptabilisé un produit de 74 063,66 euros au titre de la convention de bail.

Motif justifiant de son intérêt pour la société : Cette convention a pour objectif l'extension des bureaux du service clientèle à Blois permettant à 3F CVL d'assurer à sa société mère Immobilière 3F :

- L'optimisation de la relation client et une redondance entre les sites de Blois et de Pantin ;
- Une continuité de service sans déménager les collaborateurs actuellement en poste ;
- Des échanges de proximité entre le service clientèle et les équipes de 3F CVL localisées dans le même bâtiment.

2. Conventions avec la SASP ADA Blois Basket

Personne concernée : M. Paul Seignolle, Président 3F CVL et Président de la SASP ADA Blois Basket

a. Convention de partenariat avec la SASP ADA Blois Basket

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 8 décembre 2023

Nature et objet : Cette convention a pour objet la contractualisation d'un partenariat entre 3F Centre Val de Loire, Terres de Loire Habitat, Loir & Cher Logement avec la SASP ADA Blois Basket.

Les bailleurs sociaux 3F Centre Val de Loire, Terres de Loire Habitat et Loir & Cher Logement ont souhaité pérenniser leur relation avec l'ADA Blois Basket afin de favoriser l'intégration des publics fragiles par le sport et notamment le basket dans le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) de Blois.

La convention est conclue pour une durée de trois ans et porte sur les années 2023, 2024 et 2025.

La contribution financière annuelle est fixée à 10 000 € par bailleur et par saison.

Modalités : Au titre de l'exercice 2024, votre société a comptabilisé en charges un montant de 10 000 euros HT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Cette convention est établie sur la base des conventions d'utilisation de dégrèvement sur la TFPB, adossée au Contrat de Ville.

Cette convention n'a pas été, préalablement à sa signature, validée par le conseil d'administration. Cependant, une information sur la signature de cette convention a été communiquée au conseil d'administration du 8 décembre 2023.

3. Conventions avec Valloire Habitat

Personne concernée : Action Logement Immobilier, administrateur

a. **Acquisition auprès de Valloire Habitat d'un patrimoine de 91 logements, Boulevard Kennedy, à Luisant (28600)**

Date d'autorisation : Conseil d'administration du 8 décembre 2023

Nature et objet : Valloire Habitat, filiale d'Action Logement Immobilier, a acquis en VEFA auprès de Bouygues Immobilier, en septembre 2022, un programme de 91 logements (42 locatifs sociaux et 49 locatifs intermédiaires) à Luisant dans le quartier Gutenberg où 3F Centre Val de Loire a livré une centaine de logements ces trois dernières années.

Après le démarrage du chantier, la Ville, soutenue par les services de l'Etat, a fait connaître son souhait de ne pas accueillir de nouvel opérateur sur son territoire. Dans ces circonstances, Valloire Habitat s'est rapprochée de 3F CVL pour lui céder ce programme.

La livraison du programme est prévue au 4ème trimestre 2024 pour les 66 logements LLI et PLS et au 1er trimestre 2025 pour les 25 logements PLUS et PLAI.

Modalités : Le contrat de VEFA, entre Bouygues Immobilier et Valloire Habitat, a été signé le 9 septembre 2022, sur la base de 2 050 € HT/m² SHAB pour les 42 logements locatifs sociaux (soit un prix total 5 137 300 € HT pour environ 2 506 m² SHAB) et de 2 350 € HT/m² SHAB pour les logements locatifs intermédiaires (soit un prix total 6 063 000 € HT pour environ 2 580 m² SHAB).

L'acquisition du contrat VEFA auprès de Valloire Habitat se fera sur ces mêmes bases de prix. Il consistera pour 3F Centre Val de Loire, au moyen d'un acte tripartite (Bouygues Immobilier / Valloire Habitat / 3FCVL), d'acquérir les droits déjà acquis par Valloire Habitat dans le cadre de la VEFA, de

procéder au remboursement des appels de fonds déjà versés et de s'engager à poursuivre le paiement des échéances restant dues au fur et à mesure de leur exigibilité.

Par ailleurs, cette acquisition, s'accompagnera de la signature d'une convention spéciale prévoyant la participation, à hauteur de 220 000 € maximum, de 3F Centre Val de Loire au remboursement des frais (conduite d'opération, frais financiers, honoraires divers) engagés par Valloire Habitat dans la mise en œuvre de cette opération de VEFA. Le montage financier de cette acquisition du contrat de VEFA intègre cette participation. Il prévoit également la reprise des subventions d'Action Logement Services, de l'agrément de l'Etat pour la partie LLS et des financements associés.

Au titre de l'exercice 2024, votre société a comptabilisé en immobilisations un montant de 9 607 890,32 euros HT (Réparti de la façon suivante : 9 387 890,32 euros HT concernant l'acquisition et 220 000 euros HT concernant les frais).

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Le but de cette convention est de conforter la présence du Groupe 3F sur cette commune.

4. Conventions avec 3F Résidences

Personne concernée : Immobilière 3F, administrateur

a. Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de 3F Résidences à 3F CVL

Date d'autorisation : Conseil d'administration du 17 octobre 2019.

Nature et objet : 3F Résidences envisage de construire une résidence sociale d'environ 81 logements sociaux PLAI, un logement de fonction et un parking extérieur à Saint-Aignan.

Dans une optique d'optimisation de moyens et de recherche de synergies entre sociétés 3F, 3F Résidences a souhaité transférer conventionnellement à 3F Centre Val de Loire la maîtrise d'ouvrage de son opération, conformément aux articles L. 2422-5 à L. 2422-11 du Code de la commande publique.

Durée : jusqu'à la délivrance du quitus de 3F Résidences (Maître d'ouvrage) à 3F Centre Val de Loire (Mandataire).

La délégation de la maîtrise d'ouvrage de 3F Résidences à 3F Centre Val de Loire garantira une meilleure coordination avec les partenaires et prestataires locaux et un suivi de chantier régulier et sans surcoût.

Modalités : Au titre de l'exercice 2024, cette convention n'a pas eu de conséquence financière.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Le but de cette convention est de permettre l'optimisation de moyens et la recherche de synergies entre 3F CVL et 3F Résidences.

b. Cession par 3F CVL à 3F Résidences d'une pension de famille de 21 logements sis à la Chaussée Saint-Victor

Date d'autorisation : Conseil d'administration du 8 décembre 2021

Nature et objet : La commune de la Chaussée-Saint-Victor, déficitaire en logements aidés au sens de l'article 55 de la loi SRU s'est engagée sur un objectif de production de 100 logements locatifs sociaux en 3 ans.

A la suite de la réalisation de l'opération « Jumentier 1 » qui avait consisté en la livraison de 23 logements en 2014, 3F CVL a décidé d'engager le projet de « Jumentier 2 » qui porte sur 26 logements locatifs sociaux, 3 locaux d'activités et une pension de famille de 21 logements destinée à être cédée à 3F Résidences, également filiale d'Immobilière 3F.

Cette pension de famille répond aux besoins socio-démographiques du territoire pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Elle bénéficie du soutien de la mairie de la Chaussée-Saint-Victor et est menée en partenariat avec l'Association ASLD 41 (Accueil, Soutien et Luttres contre les Détresses) qui en assurera la gestion.

L'acte authentique de VEFA sera conclu après obtention du permis de construire purgé de tout recours, de l'agrément PLAI, de l'ensemble des financements, de leurs garanties et après signature d'un contrat de location en BEFA avec l'association gestionnaire.

Une nouvelle convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 9 décembre 2024. Cette nouvelle convention a pour but de prendre en compte le nouveau prix de cession convenu entre 3F Centre Val de Loire et 3F Résidences. Ce prix est de 3 418 € HT / m² SHAB, soit 2 037 000 € pour une surface habitable totale de 596 m². En effet les résultats de l'appel travaux, finalisé fin 2023, ont été sensiblement impactés par la hausse des coûts de construction. Le prix de cession initialement convenu était 2 400 € HT / m² SHAB.

Modalités : Au titre de l'exercice 2024, cette convention n'a pas eu de conséquence financière.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Le but de cette convention est d'assurer une cohérence dans leur partenariat avec la structure organisationnelle et opérationnelle du groupe et de garantir une efficience dans le pilotage du projet global.

5. Convention avec Action Logement Immobilier

Personne concernée : Action Logement Immobilier, administrateur

a. Avenant n°2 à la convention de flux de données à caractère personnel

Date d'autorisation : Conseil d'Administration du 23 Octobre 2018 et modifié par l'avenant n°2 par le Conseil d'Administration du 19 octobre 2021.

Nature et objet : Le 23 octobre 2018, le Conseil d'administration de 3F CVL a autorisé la signature d'une convention de flux de données RH avec Action Logement afin de définir les conditions de transfert de ce flux de données nécessaire à la réalisation du reporting social, entre Action Logement Immobilier et ses filiales.

Un avenant n°1, autorisé par le Conseil d'administration du 13 Décembre 2019, a ensuite été signé dans le cadre de la mise en place d'une revue des talents ainsi que pour le déploiement de la charte de déontologie et du dispositif d'alerte interne.

Par un avenant n°2, d'autres flux de données à caractère personnel nécessitent un encadrement opérationnel et une sécurisation juridique dans la mise à disposition entre les filiales et Action Logement Immobilier dans leurs systèmes d'information respectifs : suivi de l'actionnariat, réalisation d'organigrammes sur l'Intranet Groupe, recensement des mobilités, utilisation du système d'information et de gestion des risques, réalisation des travaux d'audit et de contrôles, traitement des cas de fraude, animation de communautés de référents métiers et de groupes de travail.

Modalités : Au titre de l'exercice 2024, cette convention n'a pas eu de conséquence financière.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Le but de cet avenant à la convention est de poursuivre le développement d'une stratégie des Ressources Humaines commune et cohérente au sein du groupe Action Logement Immobilier.

Fait à Paris, le 11 juin 2025

Le commissaire aux comptes

RSM France

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

Signé par Helene Kermorgant
Le 11/06/2025

ID: tx_xYeKod5ZnLL8



Hélène KERMORGANT

Associée

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 20 JUIN 2025
PROCES-VERBAL**

Le 20 juin 2025, à 9h, Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société 3F Centre Val de Loire, au capital de 101 504 219,28 €, dont le siège social est à BLOIS, 7 Rue Latham, se sont réunis en assemblée générale mixte sur la convocation qui leur a été adressée le 4 juin 2025 par le conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

Le président constate que le quorum est atteint avec la participation d'au moins la moitié des actionnaires.

Monsieur Paul Seignolle, président du conseil d'administration, préside la séance.
Immobilière 3F et l'Agglomération de Blois Agglopolys sont désignés comme scrutateurs.
Madame Gaëlle Poncet est désignée comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que 12 actionnaires présents ou représentés, possèdent 8 992 111 actions sur les 8 998 601 actions composant le capital social.

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

Madame Hélène Kermorgant, commissaire aux comptes représentant RSM France, est présente.

Le président dépose ensuite sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée, les documents suivants :

- Un exemplaire du journal hebdomadaire régional agricole et rural « Horizons 41 » du vendredi 16 mai 2025 contenant l'avis de convocation de la présente assemblée,
- Une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée à chaque actionnaire,
- Une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au commissaire aux comptes avec le récépissé postal,
- Une copie de la lettre adressée à chaque représentant du comité social et économique,
- La feuille de présence de l'assemblée,
- Les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- Le rapport de gestion du conseil d'administration,
- Les comptes annuels,
- Les rapports du commissaire aux comptes, soit :
 - o le rapport sur les comptes 2024
 - o le rapport spécial sur les conventions réglementées,
- Le projet des résolutions proposées à l'assemblée,
- Les statuts de la société,
- La liste des actionnaires et des administrateurs,
- L'état des 5 personnes les mieux rémunérées.

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

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

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en assemblée générale mixte afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

A titre extraordinaire :

- ❖ Présentation du rapport du Conseil d'administration
- ❖ Augmentation de capital : délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la société, dans la limite d'un montant nominal maximum de 12 M€, avec maintien du droit préférentiel de souscription au profit des actionnaires,
- ❖ Décision à prendre en application des articles L 225-6 du code de commerce et L 3332-18 et suivant du code du travail sur un projet d'augmentation de capital réservée aux salariés, avec suppression au profit des salariés de la société du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles à créer,
- ❖ Mise en harmonie des statuts avec les dernières dispositions légales (loi attractivité du 13 juin 2024 et de son décret d'application 8 octobre 2024,
- ❖ Pouvoir pour les formalités.

A titre ordinaire :

- ❖ Présentation du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- ❖ Présentation et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus aux administrateurs,
- ❖ Affectation du résultat de l'exercice 2024,
- ❖ Présentation du rapport complémentaire suite à l'augmentation de capital décidée par le conseil d'administration du 11 octobre 2024,
- ❖ Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 et suivants, du code de commerce,
- ❖ Approbation des nouvelles conventions conformément à l'article L225-40 du code du commerce,
- ❖ Examen des mandats des administrateurs arrivant à échéance : renouvellement ou nomination,
- ❖ Pouvoirs pour les formalités.

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

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

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

- Actionnaire de référence : 44 993 006
- Régions, départements, EPCI : 19 997 893
- Locataires : 9 997 445
- Autres actionnaires : 14 997 666

Il informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 16 juin 2025, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

Dans ces conditions, conformément aux dispositions de l'article R 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation, la répartition des voix applicables aux actionnaires de la catégorie 2 est la suivante :

Groupe des Régions :

Aucune région n'ayant souhaité devenir actionnaire, les voix réservées au groupe des régions sont affectées au groupe des départements et EPCI.

Groupe des départements et des EPCI :

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 19 997 893 voix réparties de la manière suivante entre les actionnaires :

- Communauté d'agglomération Agglopolys :	6 007 957
- Orléans Métropole :	5 977 163
- Conseil départemental de Loir et Cher :	3 609 312
- Chartres métropole :	1 954 572
- Conseil départemental du Loiret :	1 204 185
- Tours Métropole Val de Loire :	1 069 667
- Conseil départemental de l'Eure et Loir :	175 037

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

Le président déclare alors la discussion ouverte. Il est ensuite procédé au vote des résolutions.

I – RESOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

1ERE RESOLUTION : Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital social de la société, dans la limite d'un montant nominal maximum de 12 M€.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, constatant la libération intégrale du capital social et statuant conformément aux articles L. 225-129 et L. 225-129-2 du code de commerce :

- délègue au conseil d'administration, pour une durée maximum de vingt-six mois à compter de ce jour, sa compétence à l'effet de décider, sur ses seules délibérations, d'augmenter le capital social en numéraire, en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions ordinaires de la société, à libérer en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, fixer les conditions d'émission et le prix de souscription, constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital ou de chaque augmentation et procéder à la modification corrélative des statuts,
- fixe le plafond global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation à un montant nominal maximal de 12 millions d'euros.

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

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

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

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

M. Stéphane Chouin, représentant Orléans Métropole rejoint la séance à 9h10.

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

2EME RESOLUTION : Décision à prendre en application des articles L. 225-129-6 du code de commerce et L. 3332-18 et suivants du code du travail, sur un projet d'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, délègue au conseil d'administration tous pouvoirs conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du code de commerce, pour procéder, en une ou plusieurs fois, dans les conditions prévues à l'article L. 3332-18 du code du travail, à une augmentation du capital social en numéraire d'un montant maximum de 3 000,48 € réservée aux salariés de la société adhérant au plan d'épargne d'entreprise existant ou qui sera mis en place.

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

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

- décider que le conseil d'administration disposera d'un délai maximum de 6 mois pour mettre en place un plan d'épargne d'entreprise dans les conditions prévues aux articles L. 3332-1 et suivants du code du travail,
- procéder à la réalisation de l'augmentation de capital, sur ses seules délibérations, dans un délai maximum de cinq ans à compter de la décision de l'assemblée, en une ou plusieurs fois, dans la limite du plafond global de 3 000,48 € ;
- fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et leur date de jouissance ;
- fixer, sur le rapport spécial du Commissaire aux comptes, le prix d'émission des actions nouvelles ainsi que les délais accordés aux salariés pour l'exercice de leurs droits ;
- fixer les délais et modalités de libération des actions nouvelles ;
- constater la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- procéder à toutes les opérations et formalités rendues nécessaires par la réalisation de la (ou des) augmentation(s) de capital.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée par 74 255 271 voix pour, et 1 abstention (7 voix).

Mme Marie-Noëlle Amiot, présidente de la Chambre du Commerce et de l'Industrie du Loir-Et-Cher rejoint la séance à 9h14.

3EME RESOLUTION : Modification de l'article 14 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

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

Cet article sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 14 – REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

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

Le directeur général peut également demander au président de convoquer le conseil d'administration sur un ordre du jour déterminé. Le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

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

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

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

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

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

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

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

Utilisation de moyens de télécommunication

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

Modalités techniques

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

Participation des administrateurs, Représentation, Mandat

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

Procès-verbal de séance

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

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

Consultation écrite

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

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

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

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

4EME RESOLUTION : Modification de l'article 15, alinéa 4 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide de modifier l'alinéa 4 de l'article 15 des statuts, relatif aux pouvoirs du conseil d'administrations, afin de permettre au conseil d'administration d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine assemblée générale extraordinaire.

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

« ARTICLE 15 – POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

.../...

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

5EME RESOLUTION : Modification de l'article 18 des statuts pour se conformer aux dispositions légales

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

Cet article sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 18 – COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

6EME RESOLUTION : Modification de l'article 19 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

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

Cet article sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 19 – ADMISSION AUX ASSEMBLEES – VOIX

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

Participation aux assemblées et répartition des voix

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

Dans les assemblées générales de la société, le nombre total des voix dont disposent les actionnaires est égal à 10 fois le nombre des actions de la société, soit 89 986 010 (*quatre-vingt-neuf millions neuf cent quatre-vingt-six mille zéro dix*) voix.

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

Sous réserve du dernier alinéa du III de cet article, le nombre de voix attribuées à la catégorie des communautés de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, départements et régions sur le territoire desquels la société possède des logements et logements-foyers et qui n'ont pas la qualité d'actionnaire de référence, est fixé à 19 997 893 voix.

Sous la même réserve, le nombre de voix attribuées à la catégorie des représentants des locataires est fixé à 9 997 445 voix.

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

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

7EME RESOLUTION : Modification de l'article 21, alinéas 2 et 3 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

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

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

« ARTICLE 21 – CONVOCATION DES ASSEMBLEES

.../...

Les assemblées générales peuvent avoir lieu de façon dématérialisée et peuvent être tenues **par un moyen de télécommunication** permettant l'identification des actionnaires, à l'initiative de l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires représentant au moins **25%** du capital social peut toutefois s'opposer à ce mode de consultation, pour les assemblées générales extraordinaires uniquement. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

8EME RESOLUTION : Modification de l'article 23, alinéa 3 des statuts pour une précision rédactionnelle

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

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

« ARTICLE 23 – BUREAU DE L'ASSEMBLEE

.../...

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

.../... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

9EME RESOLUTION : Modification de l'article 25, alinéa 1 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

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

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

« ARTICLE 25 – ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

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

.../... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

10EME RESOLUTION : Modification de l'article 33 des statuts pour être en conformité avec la loi Attractivité du 13 juin 2024 et son décret d'application du 8 octobre 2024

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

Cet article sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 33 – ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

A) Agrément, Missions, Gestion

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

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

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

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

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

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

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

B) Périmètre géographique

La société exercera ses missions d'organisme de foncier solidaire sur le territoire de la région Centre-Val de Loire **où est situé son siège social**.

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

C) Comptabilité – bénéfices -réserves obligatoires

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

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

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

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

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

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

D) Contrôle

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

E) Suspension ou retrait de l'agrément

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

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

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

Si, à l'issue de la procédure contradictoire visée à l'article R.329-15 du code de l'urbanisme, le préfet de région prononce le retrait de l'agrément délivré au titre de l'article R.329-1, une assemblée générale ordinaire est convoquée dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'arrêté du préfet prononçant le retrait de l'agrément.

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

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

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

11EME RESOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet de remplir toutes les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

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

II – RESOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

12EME RESOLUTION

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

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par une perte de - 564 585,10 € pour l'année 2024, dont - 645 031,48 € pour la part relevant du SIEG et un bénéfice de 80 446,38€ pour la part relevant du hors SIEG,
- ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

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

Le Directeur général présente les faits marquants du rapport de gestion 2024.

M. Martial Leblond rejoint la séance à 9h28.

Mme Hélène Kermorgant, commissaire aux comptes, rejoint la séance à 9h29.

M. Thierry Fourniguet présente les résultats financiers du rapport de gestion 2024 et donne la parole à Mme Hélène Kermorgant, commissaire aux comptes de RSM France.

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

13EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du conseil d'administration, décide d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à - 564 585,10 € et le report à nouveau créditeur de début d'exercice de 35 309,78 € soit -529 275,32€ de la façon suivante :

Affectation	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2022	Dont activités antérieures à 2022 et ne relevant pas du SIEG depuis 2022
Résultat 2024	-564 585,10	-645 031,48	80 446,38
Report à nouveau 2023	35 309,78	0,10	35 309,68
Affectation à proposer	-529 275,32	-645 031,38	115 756,06
Réserves sur cessions immobilières	3 779 343,03	3 319 286,18	460 056,85
Option de distribution	196 953,39		196 953,39
Réserve légale (10% du capital)	0,00	0,00	0,00
Réserve de prévoyance	-3 663 586,97	-3 319 286,18	-344 300,79
réserve diverse	-196 953,39		-196 953,39
Report à nouveau	-645 031,38	-645 031,38	0,00

La perte de - 564 585,10€ pour l'année 2024, se répartit de la façon suivante : Perte de - 645 031,48€ relevant du SIEG et bénéfice de 80 446,38€ hors SIEG. Le report à nouveau de début d'exercice s'élève à 35 309,78 € dont 0,10 € relevant du SIEG après affectation du résultat 2023.

- Réserve sur cessions immobilières relevant des activités SIEG de 3 319 286,18€
- Réserve sur cessions immobilières de 460 056,85€ (hors SIEG)
- Distribution de dividendes plafonnée de 196 953,39€ relevant de l'activité hors SIEG
- Réserve de prévoyance de - 3 319 286,18 € relevant des activités SIEG afin de compléter la dotation au titre de la réserve sur cession d'actif SIEG
- Réserve de prévoyance de -344 300,79 € (hors SIEG)
- Réserves diverses de - 196 953,39€ en hors SIEG afin de compléter la distribution de dividende
- Report à nouveau de - 645 031,38 € relevant des activités SIEG

Après affectation, la réserve de prévoyance de la société s'élèvera à 33 602 313,68 €

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

Le Conseil d'administration d'ALI du 11 mars a approuvé la politique de dividendes applicables au titre des résultats 2024. Ainsi, les dividendes sont égaux au plafond réglementaire (taux du livret A + 1,5 point, soit 4,5 %, au 31 décembre 2024, du capital social⁽¹⁾) pour les filiales, directes et indirectes, ESH et Coopératives et sont, comme l'année dernière, plafonnés à la hauteur de la somme des valeurs suivantes :

- 0,5 € par logement de l'exercice ;
- 0,5 % de l'autofinancement net de l'exercice ;
- 0,5 % de la marge comptable des ventes de l'exercice ;
- 0,5% de la solidité financière du DIS 2023.

Le dividende revenant à chaque action existante au 31 décembre 2024 sera ainsi fixé à 0,0219€. Le total des dividendes distribués s'élève ainsi à 196 953,39€.

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

14EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport complémentaire suite à la délégation de compétence utilisée le 11 octobre 2024, prend acte des termes dudit rapport et approuve les conditions qui y sont mentionnées.

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

15EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

- **Convention de prestations de service Groupe** conclue entre 3F Centre Val de Loire et Immobilière 3F, autorisée par le conseil d'administration du 9 décembre 2024, pour une durée de 1 an à compter du 1^{er} janvier 2025.

Cette convention a pour objet de contractualiser la répartition des frais de fonctionnement communs aux sociétés 3F, relatifs aux différents services mis à disposition par IMMOBILIERE 3F tels que les services informatique, financier, ressources humaines, juridique, achats, communication et clientèle.

Les services ainsi mis à disposition par IMMOBILIERE 3F seront refacturés à ses filiales conformément aux dispositions prévues dans la convention de frais généraux et ses annexes.

Par cette convention, IMMOBILIERE 3F et ses filiales conviennent qu'elles constituent un groupement au sens visé par l'article 261 B du code général des impôts, de personnes directement intéressées par le partage des frais communs, identiques par nature.

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

Etant observé qu'Action Logement Immobilier et Immobilière 3F, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote et que leurs actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

16EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

- **Convention Groupe avec la Banque des Territoires – 2024/2025**

Cette convention approuvée par le Conseil d'administration du 9 avril 2024, fait suite à la convention qui avait été ratifiée entre le Groupe 3F et la Banque des Territoires en date du 29 juin 2021 et ce pour soutenir les besoins en financement des sociétés du Groupe 3F sur la période 2021-2023. Elle s'inscrit sur la période 2024- 2025 sur la base des **PMT qui ont été établis en septembre 2023 par chacune des sociétés (« PMT Hyp 5 »)**, consolidés au niveau du Groupe 3F et remontés à Action Logement Immobilier, et tenant compte d'une surproduction sur l'exercice 2023 dans le cadre de l'AMI 30 000, d'un maintien des feuilles de route sur 2024 et d'une baisse du développement sur 2025. Cette convention expirera le 31 décembre 2025.

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

Etant observé qu'Action Logement Immobilier et Immobilière 3F, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote et que leurs actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

17EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

- **Cession, en vente à terme, d'une pension de famille de 21 logements par 3F CVL à 3F Résidences – Site Jumentier à la Chaussée Saint Victor**

Cette nouvelle convention approuvée par le Conseil d'administration du 9 décembre 2024, a pour but de prendre en compte le nouveau prix de cession convenu entre 3F Centre Val de Loire et 3F Résidences. Ce prix est de 3 418 € HT / m² SHAB, soit 2 037 000 € pour une surface habitable totale de 596 m².

En effet les résultats de l'appel travaux, finalisé fin 2023, ont été sensiblement impactés par la hausse des coûts de construction. Le prix de cession initialement convenu était 2 400 € HT / m² SHAB.

Pour rappel, cette opération s'inscrit dans le cadre d'un projet plus global qui intègre également 26 logements locatifs sociaux et des locaux d'activités qui resteront propriété de 3F Centre Val de Loire.

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

Etant observé qu'Action Logement Immobilier et Immobilière 3F, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote et que leurs actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

18EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

- **Convention de partenariat** : conclue entre 3F Centre Val de Loire, Terres de Loire Habitat, Loir et Cher Logement et la SASP ADA BLOIS BASKET. Par cette convention, 3F Centre Val de Loire entend renforcer l'intégration des publics fragiles par le sport et notamment le basket dans le Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) de Blois aux côtés des bailleurs sociaux Terres de Loire Habitat et Loir et Cher Logement. Cette convention a été signée en 2022 et porte sur les années 2023, 2024 et 2025.

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

Etant précisé que Paul Seignolle, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Etant précisé que Paul Seignolle détenant les pouvoirs du Conseil Département de Loir-et-Cher, de 3F Notre Logis, de 3F Seine et Marne et de M. Jacques Bellanger, n'a pas pris part au vote au titre de ces actionnaires.

19EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

Avenant au bail commercial entre Immobilière 3F et 3F CVL pour l'extension des bureaux du service clientèle à Blois, autorisé par le conseil d'administration du 17 Octobre 2019.

Immobilière 3F est titulaire depuis le 19 novembre 2010 d'un bail commercial consenti par 3F Centre Val de Loire et portant sur 240 m² de bureaux et une place de stationnement, 7 rue Latham à Blois (41 000).

Pour un meilleur service des locataires de toutes les sociétés du Groupe, Immobilière 3F renforce et structure son service clientèle, notamment sur le site de Blois avec une augmentation du nombre de collaborateurs, nécessitant un agrandissement des bureaux actuels.

3F CVL doit donc consentir un avenant à ce bail pour louer à Immobilière 3F environ 190 m² de surface supplémentaire et ainsi permettre l'extension du service clientèle, à la même adresse.

Ainsi les locaux mis à la disposition d'Immobilière 3F ont une nouvelle surface de 430 m². Cette installation a nécessité des travaux d'aménagement financés entièrement par Immobilière 3F.

L'extension des bureaux du service clientèle à Blois permet à Immobilière 3F :

- d'optimiser la relation client et d'assurer une redondance entre les sites de Blois et de Pantin
- d'assurer une continuité de service sans déménager les collaborateurs actuellement en poste
- de conserver les échanges de proximité entre le service clientèle et les équipes de 3F CVL localisées dans le même bâtiment.

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

Etant précisé qu'Immobilière 3F, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

20EME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve la nouvelle convention, préalablement validée par le conseil d'administration, qui y est mentionnée.

Il s'agit de la convention suivante :

- **Acquisition d'un contrat de VEFA auprès de Valloire Habitat** : conclue entre 3F Centre Val de Loire et Valloire Habitat pour 91 logements sis boulevard Kennedy à Luisant (28600) et autorisée par le conseil d'administration du 8 décembre 2023. Par cette convention, 3F Centre Val de Loire renforce son implantation à Luisant où elle détient déjà du patrimoine et accompagne la commune qui ne souhaite pas accueillir de nouvel opérateur sur son territoire.

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

Etant observé qu'Action Logement Immobilier et Vincent Bouteleux, actionnaires intéressés, n'ont pas pris part au vote et que leurs actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

21EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat d'administrateur de **Monsieur Paul SEIGNOLLE** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de ne pas renouveler son mandat et de nommer en remplacement **Monsieur Olivier RACAULT** en qualité d'administrateur, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Il est précisé que **Monsieur Olivier RACAULT** a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

22EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat d'administrateur d'**IMMOBILIERE 3F** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

23EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat d'administrateur de **Madame Sylvie GONTARSKI** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Il est précisé que **Madame Sylvie GONTARSKI** a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

24EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat d'administrateur de **Rebecca VACHER** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Il est précisé que **Rebecca VACHER** a déclaré par avance accepter les fonctions d'administratrice et n'être frappée d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Elle exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

25EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte que le mandat d'administrateur de **Monsieur Vincent BOUTELEUX** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Il est précisé que **Monsieur Vincent BOUTELEUX** a déclaré par avance accepter les fonctions d'administrateur et n'être frappé d'aucune incapacité susceptible de lui interdire l'accès à ces fonctions. Il exercera ces fonctions dans les conditions prévues par la loi et par les statuts.

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

26EME RESOLUTION

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prenant acte du fait que le mandat d'administrateur de la **CCI DE LOIR-ET-CHER** vient à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de : renouveler son mandat avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

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

27EME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer **Monsieur Paul SEIGNOLLE** en qualité de Censeur, pour une durée de trois ans, venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité (78 875 830 voix) plus une abstention (7 voix)

28EME RESOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet de remplir toutes les formalités de publicité afférentes aux résolutions ci-dessus adoptées.

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

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président lève la séance à 10h 10.

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

Les scrutateurs

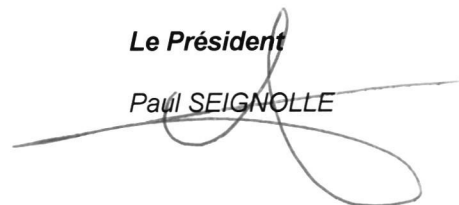
IMMOBILIERE 3F
Thierry SURE

La secrétaire

Gaëlle PONCET

Le Président

Paul SEIGNOLLE



AGGLOMERATION DE BLOIS AGGLOPOLYS
Odile SOULES

