

Bordereau attestant l'exactitude des informations - LILLE METROPOLE - 5910 - Documents
comptables (B-S) - Dépôt le 14/04/2026 - 10942 - 1963 B 40052 - 886 380 526 - 3F NOTRE
LOGIS

2026 S 10942

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

N° 2065-SD
2025

Exercice ouvert le	01/01/2024	et clos le	31/12/2024	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime Réel normal	X
Si PME innovantes, cocher la case					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE

Désignation de la société:		Adresse du siège social:	
SA 3F NOTRE LOGIS			
SIRET	8 8 6 3 8 0 5 2 6 0 0 0 3 0		
Adresse du principal établissement:		Ancienne adresse en cas de changement:	
221 rue de la Lys			
59250 HALLUIN			

REGIME FISCAL DES GROUPES

Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante	
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:	
	SIRET

B ACTIVITE

Activités exercées	Location de logements	Si vous avez changé d'activité, cochez la case	
--------------------	-----------------------	--	--

C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065)

1 Résultat fiscal	Bénéfice imposable au taux normal		Déficit	0
	Bénéfice imposable à 15 %	0	Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession, des brevets et droits de propriété industrielle assimilés au taux de 10%	

2 Plus-values	PV à long terme imposables à 15 %		
PV à long terme imposables à 19%	Autres PV imposables à 19%	PV à long terme imposables à 0%	PV exonérées art. 238quindecies

3 Abattements sur le bénéfice et exonérations			
Entreprises nouvelles art. 44 sexies	Jeunes entreprises innovantes	Zones franches urbaines Territoire entrepreneur, art 44 octies A	
France Ruralités Revitalisation FRR art. 44 quindecies A	Bassins urbains à dynamiser (BUD), art 44 sexdecies	Autres dispositifs	Zone de Restructuration de la défense, art. 44 terdecies
Sociétés d'investissements immobiliers cotées	Zone de développement prioritaire, art. 44 sepdecies	Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)	Plus-values exonérées relevant du taux à 15 %
Zone franche d'activité nouvelle génération art. 44 quaterdecies	Zone de revitalisation rurale, art. 44 quindecies	Bassin d'emploi à redynamiser, art. 44 duodecies	

4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : Dans le secteur productif, art. 244 quater W	
--	--

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n°2065)

1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt	
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.	

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n°2065)

Recettes nettes soumises à la contribution 2,5%	
---	--

F COMPTABILITE INFORMATISEE

L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ? OUI	Si oui, indication du logiciel utilisé : CEGID
---	--

Nom et coordonnées	ECF	Viseur conventionné	Visa : CGA
- du prestataire :			
- du comptable : SA FCN			
160 rue Louis Victor de Broglie 51726 BEZANNES			Tél : 03 26 77 38 99
- du conseil :			
- du CGA ou du viseur conventionné :			
- N° d'agrément :			

3F Notre Logis
Groupe FonLogement
221 rue de la Lys
59250 HALLUIN
59433 HALLUIN Cedex

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS
ANNEXE A LA DÉCLARATION N° 2065

N° 2065 bis-SD
2025

I RÉPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS										
Montant global brut des distributions ⁽¹⁾		Payées par la société elle-même		a	275 265		Payées par un établissement chargé du service des titres		b	
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire (s) ⁽²⁾							(c)			
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées							(d)			
Montant des distributions							(e)			
autres que celles visées en (a),							(f)			
(b), (c) et (d) ci-dessus ⁽³⁾							(g)			
							(h)			
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI ⁽⁴⁾							(i)	14		
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI							(j)	275 251		
Montant des revenus répartis ⁽⁵⁾							Total (a à h)		275 265	
J RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)										
Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-I à 6 ann. III au CGI) : - SARL – tous les associés ; - SCA – associés gérants ; - SNC ou SCS – associés en nom ou commandités ; - SEP et sté de copropriétaires de navires – associés, gérants ou coparticipants.			Pour les S.A.R.L.		Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col. 1 à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.					
			Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit	Année au cours de laquelle le versement a été effectué	Montant des sommes versées :					
					à titre de traitements, émoluments et indemnités proprement dits		à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6	
1			2	3	4	5	6	7	8	
K DIVERS										
* NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)										
* ADRESSES DES AUTRES ÉTABLISSEMENTS (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)										
L CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION										
RÉMUNÉRATIONS			Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DADS et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés ^(a)							
			Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages ^(b)							
MVLT imposées			à 0 %		à 15 %		à 19 %			
MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice										
MVLT imputée sur les PVL de l'exercice										
MVLT réalisée au cours de l'exercice										
MVLT restant à reporter										
M CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BÉNÉFICIAIRES DE DONS										
Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice										
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice										

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12

Adresse de l'entreprise : 221 rue de la Lys 59250 HALLUIN

Durée de l'exercice précédent* 12

Numéro SIRET* 8 8 6 3 8 0 5 2 6 0 0 0 3 0

Néant ☐ *

						Exercice N clos le, 31/12/2024					
				Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3			
Capital souscrit non appelé (I)				AA							
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *		AB			AC				
		Frais de développement *		CX			CQ				
		Concessions, brevets et droits similaires		AF	996 998		AG	996 998			
		Fonds commercial (1)		AH			AI				
		Autres immobilisations incorporelles		AJ	5 366 475		AK	994 337 4 372 137			
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		AL			AM				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains		AN	151 444 781		AO	651 126 150 793 654			
		Constructions		AP	926 655 622		AQ	380 617 161 546 038 460			
		Installations techniques, matériel et outillage industriels		AR	40 950		AS	40 950			
		Autres immobilisations corporelles		AT	862 725		AU	815 604 47 121			
		Immobilisations en cours		AV	144 887 877		AW				
		144 887 877		AX			AY				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence		CS			CT				
		Autres participations		CU	499 904		CV	499 904			
		Créances rattachées à des participations		BB	836		BC	836			
		Autres titres immobilisés		BD			BE				
		Prêts		BF			BG				
		Autres immobilisations financières*		BH	721 840		BI	721 840			
TOTAL (II)				BJ	1 231 478 012		BK	384 116 179 847 361 832			
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements		BL	1 380 201		BM	1 229 758 150 443			
		En cours de production de biens		BN	3 825 000		BO	3 825 000			
		En cours de production de services		BP			BQ				
		Produits intermédiaires et finis		BR	3 747 414		BS	3 747 414			
		Marchandises		BT			BU				
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes		BV	586 287		BW	586 287			
		Clients et comptes rattachés (3)*		BX	14 987 479		BY	4 512 359 10 475 119			
		Autres créances (3)		BZ	23 787 268		CA	23 787 268			
		Capital souscrit et appelé, non versé		CB			CC				
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)		CD	4 087 000		CE	4 087 000			
Disponibilités		CF	5 969 667		CG	5 969 667					
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*		CH	12 014		CI	12 014				
	TOTAL (III)		CJ	58 382 334		CK	5 742 118 52 640 216				
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)		CW	90 192			90 192				
	Primes de remboursement des obligations (V)		CM								
	Ecart de conversion actif* (VI)		CN								
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)				CO	1 289 950 538		1A	389 858 297 900 092 241		
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		CP			(3) Part à plus d'un an		CR	4 766 160	
Clause de réserve de propriété : *		Immobilisations :		Stocks :				Créances :			

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

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

Désignation de l'entreprise		SA 3F NOTRE LOGIS		Néant ☐ *		
				Exercice N		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 6 117 000)			DA	6 117 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			DB	13 462 033	
	Écarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)			DC		
	Réserve légale (3)			DD	1 963 707	
	Réserves statutaires ou contractuelles			DE	167 104 418	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)			DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)			DG	56 590 360	
	Report à nouveau			DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	10 869	
	Subventions d'investissement			DJ	64 264 214	
	Provisions réglementées *			DK		
	TOTAL (I)			DL	309 512 604	
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs			DM	
Avances conditionnées			DN			
TOTAL (II)			DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques			DP		
	Provisions pour charges			DQ	1 477 377	
	TOTAL (III)			DR	1 477 377	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			DS		
	Autres emprunts obligataires			DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DU	526 423 112	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)			DV	38 482 840	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW	4 880 688	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	2 941 977	
	Dettes fiscales et sociales			DY	2 732 342	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ	3 261 395	
	Autres dettes			EA	2 139 164	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB	8 240 737	
TOTAL (IV)			EC	589 102 258		
Ecarts de conversion passif* (V)			ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	900 092 241		
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			IB	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC		
			Écart de réévaluation libre	ID		
			Réserve de réévaluation (1976)	IE		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	33 390 632
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH		

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS						Néant ☐ *		
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC		
	Production vendue $\left\{ \begin{array}{l} \text{biens *} \\ \text{services *} \end{array} \right.$	FD	6 022 395	FE		FF	6 022 395	
		FG	76 248 291	FH		FI	76 248 291	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	82 270 686	FK		FL	82 270 686	
	Production stockée*					FM	(5 102 531)	
	Production immobilisée*					FN	1 864 720	
	Subventions d'exploitation					FO	136 389	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	1 095 519	
	Autres produits (1) (11)					FQ	52 498	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	80 317 282
	CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS	
Variation de stock (marchandises)*						FT		
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*						FU		
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV	(2 843 397)	
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW	28 324 669	
Impôts, taxes et versements assimilés*						FX	8 414 657	
Salaires et traitements*						FY	6 648 165	
Charges sociales (10)						FZ	2 683 253	
DOTATIONS D'EXPLOITATION		Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} - \text{dotations aux amortissements (14)} \\ - \text{dotations aux provisions*} \end{array} \right.$					GA	23 668 494
							GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC	1 023 058
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	246 866
Autres charges (12)						GE	623 100	
Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	68 788 868	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	11 528 414	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*	(III)				GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré*	(IV)				GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	1 048 220	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
Total des produits financiers (V)						GP	1 048 220	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	16 352 076	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
Total des charges financières (VI)						GU	16 352 076	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(15 303 855)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(3 775 441)	

Désignation de l'entreprise		SA 3F NOTRE LOGIS		Néant ☐ *			
				Exercice N			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA	698 949		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB	5 402 125		
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC			
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD	6 101 074		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE	143 288		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF	2 071 736		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG	99 738		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	2 314 763		
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	3 786 310		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ			
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	87 466 577		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	87 455 708		
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)				HN	10 869		
RENOVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO		
	(2) Dont	produits de locations immobilières			HY		
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IG		
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *			HP	(5 450)	
		- Crédit-bail immobilier			HQ	13 860	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IH		
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			IJ		
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			IK		
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)			HX		
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)			RC		
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)			RD		
	(9)	Dont transferts de charges			A1	204 598	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)			A2		
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5					
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3		
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4		
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	facultatives	A6	obligatoires	A9	
			Dont cotisations facultatives Madelin	A7	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A8	
	(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)			HS		
	(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :			Exercice N		
				Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels		
Voir état annexe							
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N			
				Charges antérieures	Produits antérieurs		

Désignation

SA 3F NOTRE LOGIS

[illegible]

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

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☐ *

(Ne pas reporter le montant des centimes) *

CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations						
						1		2						
						3		4						
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I				CZ		D8		D9				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II				KD	5 137 791	KE		KF	1 225 681			
CORPORELLES	Terrains					KG	145 605 641	KH		KI	9 798 816			
	Constructions	Sur sol propre	Dont Composants	L9		KJ	807 318 214	KK		KL	40 942 687			
		Sur sol d'autrui	Dont Composants	M1		KM	79 919 686	KN		KO	15 680			
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements et aménagements des constructions *	Dont Composants	M2		KP		KQ		KR				
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	Dont Composants	M3		KS	40 950	KT		KU				
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *				KV		KW		KX				
		Matériel de transport *				KY	156 666	KZ		LA				
		Matériel de bureau et mobilier informatique				LB	706 059	LC		LD				
		Emballages récupérables et divers *				LE		LF		LG				
	Immobilisations corporelles en cours					LH	106 125 549	LI		LJ	94 488 533			
	Avances et acomptes					LK		LL		LM				
	TOTAL III					LN	139 872 767	LO		LP	145 245 717			
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence					8G		8M		8T			
		Autres participations					8U	501 760	8V		8W			
Autres titres immobilisés					IP		IR		IS					
Prêts et autres immobilisations financières					IT	636 183	IU		IV	85 656				
TOTAL IV					LQ	1 137 944	LR		LS	85 656				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)					OG	146 148 503	OH		OJ	146 557 055				
CADRE B		IMMOBILISATIONS				Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence				
						par virement de poste à poste		3		4				
						1		2		3				
INCORP.	Frais d'établissement et de développement	TOTAL I				IN		C0		D0		D7		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL II				IO		LV		LW	6 363 473	IX		
CORPORELLES	Terrains					IP	3 711 309	LX	248 366	LY	151 444 781	LZ		
	Constructions	Sur sol propre				IQ		MA	1 462 407	MB	846 798 493	MC		
		Sur sol d'autrui				IR		MD	78 237	ME	79 857 128	MF		
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencts et am. des constructions				IS		MG		MH		MI		
		Installations techniques, matériel et outillage industriels				IT		MJ		MK	40 950	ML		
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales., agencts, aménagements divers				IU		MM		MN		MO		
		Matériel de transport				IV		MP		MQ	156 666	MR		
		Matériel de bureau et mobilier informatique				IW		MS		MT	706 059	MU		
		Emballages récupérables et divers *				IX		MV		MW		MX		
	Immobilisations corporelles en cours					MY	55 726 205	MZ		NA	144 887 877	NB		
	Avances et acomptes					NC		ND		NE		NF		
	TOTAL III					IY	59 437 515	NG	1 789 012	NH	1 223 891 957	NI		
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence					IZ		OU		M7		OW	
		Autres participations					IO		OX	1 020	OY	500 740	OZ	
Autres titres immobilisés					II		2B		2C		2D			
Prêts et autres immobilisations financières					I2		2E		2F	721 840	2G			
TOTAL IV					I3		NJ	1 020	NK	1 222 580	2H			
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)					I4	59 437 515	OK	1 790 032	OL	1 231 478 012	OM			

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

Exercice N clos le : 31/12/2024

Les entreprises ayant pratiqué la **réévaluation légale** de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS

Neant ☒ *

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 – col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d’amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l’exercice [(col. 1 – col. 2) – col. 5 (5)]
	Augmentation du montant brut des immobilisations 1	Augmentation du montant des amortissements 2	Au cours de l’exercice		Montant cumulé à la fin de l’exercice (4) 5	
			Montant des suppléments d’amortissement (2) 3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3) 4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis j du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :
a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;
b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne «Provisions réglementées».

CADRE B

DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL

- 1 — FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE
- 2 — FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE..... –
- 3 — FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE..... =

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

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

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☐ *

CADRE A

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES
(OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement	CY		EL	EM	EN
Fonds commercial	RE		RF	RI	RJ
Autres immobilisations incorporelles	PE	1 669 322	PF 322 013	PG	PH 1 991 335
TOTAL I	RK	1 669 322	RM 322 013	RN	RO 1 991 335
Terrains	PI		PJ	PK	PL
Constructions	Sur sol propre	PM 321 097 334	PN 20 739 650	PO 971 473	PQ 340 865 512
	Sur sol d'autrui	PR 37 027 039	PS 2 671 013	PT 55 472	PU 39 642 579
	Inst. générales, agencements, aménagement des constructions	PV	PW	PX	PY
Installations techniques, matériel et outillage industriels	PZ	40 950	QA	QB	QC 40 950
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagement divers	QD	QE	QF	QG
	Matériel de transport	QH 144 510	QI 10 714	QJ	QK 155 225
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL 635 538	QM 24 840	QN	QO 660 378
	Emballages récupérables et divers	QP	QR	QS	QT
TOTAL II	QU	358 945 372	QV 23 446 219	QW 1 026 945	QX 381 364 646
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)	ØN	360 614 694	ØP 23 768 233	ØQ 1 026 945	ØR 383 355 982

CADRE B

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel	
Frais établissements	M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6
Fonds commercial	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV
Autres immob. incorporelles	N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1
TOTAL I	RW	RX	RY	RZ	SB	SC	SD
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8
Constructions	Sur sol propre	Q9	R1	R2	R3	R4	R5
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3
	Inst. gales, agenc et am. des const.	S5	S6	S7	S8	S9	T1
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9
TOTAL II	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8
Frais d'acquisition de titres de participation TOTAL III	NL			NM			NO
Total général (I+II+III)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV
Total général non ventilé (NP+NQ+NR)	NW	Total général non ventilé (NS+NT+NU)		NY	Total général non ventilé (NW-NY)		NZ

CADRE C

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à évaluer		90 192	Z9	Z8 90 192
Primes de remboursement des obligations			SP	SR

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

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

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☐ *

Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3		Montant à la fin de l'exercice 4		
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U		TD		TE		TF		
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
Provisions pour risques et charges	TOTAL I	3Z		TS		TT		TU		
	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	882 540	4Y	128 887	4Z		5A	1 011 427	
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	729 333	EP	90 001	EQ	421 667	ER	397 667	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	96 235	5W	27 978	5X	55 930	5Y	68 283	
	TOTAL II	5Z	1 708 108	TV	246 866	TW	477 597	TX	1 477 377	
	Provisions pour dépréciation	sur immobilisations	– incorporelles	6A		6B		6C		6D
– corporelles			6E	760 196	6F		6G		6H	760 196
– titres mis en équivalence			02		03		04		05	
– titres de participation			9U		9V		9W		9X	
– autres immobilisations financières (1)*			06		07		08		09	
Sur stocks et en cours		6N	1 229 758	6P		6R		6S	1 229 758	
Sur comptes clients		6T	3 902 625	6U	1 023 058	6V	413 324	6W	4 512 359	
Autres provisions pour dépréciation (1) *		6X		6Y		6Z		7A		
TOTAL III		7B	5 892 580	TY	1 023 058	TZ	413 324	UA	6 502 315	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		7C	7 600 688	UB	1 269 924	UC	890 921	UD	7 979 692	
Dont dotations et reprises		– d'exploitation	UE	1 269 924	UF	890 921				
		– financières	UG		UH					
		– exceptionnelles	UJ		UK					
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-I-5° du C.G.I									10	

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

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

[illegible][illegible]

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS										Néant ☐ *		
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES			Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3			
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			UL	836	UM		UN	836			
	Prêts (1) (2)			UP		UR		US				
	Autres immobilisations financières			UT	721 840	UV		UW	721 840			
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			VA	3 949 899		3 949 899					
	Autres créances clients			UX	11 037 580		11 037 580					
	Créance représentative de titres (Provision pour dépréciation prêtés ou remis en garantie * (antérieurement constituée) U0)			ZI								
	Personnel et comptes rattachés			UY	403		403					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			UZ	11 582		11 582					
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		VM								
		Taxe sur la valeur ajoutée		VB	306 979		306 979					
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		VN								
		Divers		VP	18 287 279		14 181 000		4 106 279			
	Groupe et associés (2)			VC	1 847 872		1 187 992		659 880			
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			VR	3 333 150		3 333 150					
	Charges constatées d'avance			VS	12 014		12 014					
	TOTAUX				VT	39 509 438	VU	34 020 601	VV	5 488 836		
RENOUVOIS	(1)	Montant des	– Prêts accordés en cours d'exercice		VD							
			– Remboursements obtenus en cours d'exercice		VE							
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		VF								
CADRE B		ÉTAT DES DETTES			Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligataires convertibles (1)			7Y									
Autres emprunts obligataires (1)			7Z									
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG									
	à plus d'1 an à l'origine		VH	526 423 112	18 223 523	55 019 877	453 179 710					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)			8A	38 482 840	1 618 118	5 249 359	31 615 362					
Fournisseurs et comptes rattachés			8B	2 941 977	2 941 977							
Personnel et comptes rattachés			8C	1 390 862	1 390 862							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			8D	1 038 386	1 038 386							
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E									
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW	168 834	168 834							
collectivités publiques	Obligations cautionnées		VX									
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ	134 259	134 259							
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			8J	3 261 395	3 261 395							
Groupe et associés (2)			VI									
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)			8K	2 139 164	2 139 164							
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *			ZZ									
Produits constatés d'avance			8L	8 240 737	2 474 110	5 766 627						
TOTAUX				VY	584 221 570	VZ	33 390 632	66 035 864	484 795 073			
RENOUVOIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice		VJ	87 771 597	(2) Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques		VL				
		Emprunts remboursés en cours d'exercice		VK	39 030 766	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032						

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☐

Exercice N, clos le : 31/12/2024

I. RÉINTÉGRATIONS

BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE

WA 10 869

Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)					WB		
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)	WD		Amortissements excédentaires (art. 39-4 du C.G.I.) et autres amortissements non déductibles	WE	XE	265	
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)	WF		Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)	WG		265	
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option	RA		(Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)	RB		)	
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)	WI	9 202	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)	XX	XW	9 202	
	Amendes et pénalités	WJ		Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis) *	XZ			
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*					XY		
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)					I7		
	Quote-part	Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE	WL		Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI	L7	K7	
	Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme	{ - imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 %				I8	
Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs*		{ - Plus-values nettes à court terme - Plus-values soumises au régime des fusions				WN		
						WO		
Écarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)					XR			
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT *	Intérêts excédentaires (art. 39-1-3 et 212 du C.G.I.)	SU		Zones d'entreprises* (activité exonérée)	SW	WQ	1 323 860	
				Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro	M8			
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage					Y1			
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage					Y3			

II. DÉDUCTIONS

PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE

WS

Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E. *										WT		
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)										WU		
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme	- imposées au taux de 15 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu)								WV		
		- imposées au taux de 0 %								WH		
		- imposées au taux de 19%								WP		
		- imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures								WW		
		- imputées sur les déficits antérieurs								XB		
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %								I6			
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée*								WZ			
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Régime des sociétés mères et des filiales * (Quote-part des frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation 2A)									XA		
	Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)									ZX		
Mesures d'incitation	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer*.									ZY		
	Majoration d'amortissement*									XD		
	Abattement sur le bénéfice et exonérations*	France Ruralités Revitalisation (FRR) (art 44 quidecies A)	HT	Entreprises nouvelles 44 sexies	L2	Jeunes entreprises innovantes (44 sexies A)	L5			XF		
		Zone franche urbaine -TE (art. 44 octies A)	OV	Sociétés investissement immobilier cotée (art. 208C)	K3	Zone de restructuration de la défense (44 terdecies)	PA					
		Bassin urbain à dynamiser (art 44 sexdecies)	PP	Bassin d'emploi à redynamiser (44 duodecies)	IF	Zone franche d'activités NG (44 quaterdecies)	XC					
			Zone de revitalisation rurale (art. 44 quindecies)	PC	Zone de développement prioritaire (art. 44 septdecies)	PB						
Écarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)									XS			
Dédutions diverses à détailler sur feuillet séparé	(	Dont déduction exceptionnelle (art. 39decies)	X9	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies A)	YA	Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies B)	YB	Dont déduct° exception. simulateur de conduite (art 39 decies E)	YH	)	1 125 650	
		Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies C)	YC	Créance dégagée par le report en arrière de déficit	ZI							
		Dont déduction exceptionnelle pour investissement (art 39 decies D)	YD									
Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage									Y2			
III. RÉSULTAT FISCAL										TOTAL II	XH	1 125 650
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables :					bénéfice (I moins II)		XI	218 546				
					déficit (II moins I)				XJ			
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*							ZL					
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*									XL	218 546		
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)							XN		XO			

SA 3F NOTRE LOGIS

[illegible]

SA 3F NOTRE LOGIS

[illegible]

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

Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS		Néant ☐ *	
I. SUIVI DES DÉFICITS			
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)		K4	3 736 072
Déficits transférés de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	K4bis	Nombre d'opérations sur l'exercice (2)	K4ter
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058-A)		K5	218 546
Déficits reportables (différence K4+K4bis-K5)		K6	3 517 525
Déficits de l'exercice (tableau 2058 A, ligne XO)		YJ	
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)		YK	3 517 525
II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES			
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 ^{er} bis Al. 1 ^{er} du CGI, dotations de l'exercice		ZT	1 045 664
III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT			
(à détailler sur feuillet séparé)		Dotations de l'exercice	Reprises sur l'exercice
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1 ^{er} bis Al. 2 du CGI *		ZV	ZW
Provisions pour risques et charges *			
Provisions charges de retraite	8X	9 202	8Y
	8Z		9A
	9B		9C
Provisions pour dépréciation *			
	9D		9E
	9F		9G
	9H		9J
Charges à payer			
	9K		9L
	9M		9N
	9P		9R
	9S		9T
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T) à reporter au tableau 2058-A :		YN	9 202 YO
		ligne WI	ligne WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)

* Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

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

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

(2) Indiquer, sur un feuillet séparé, l'identification, opération par opération, du nom de la société (et son n° siren) dont proviennent les déficits et le montant du transfert.

Désignation de l'entreprise <u>SA 3F NOTRE LOGIS</u>										Néant ☐ *		
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	0C		AFFECTATIONS	Affectations { - Réserve légale - Autres réserves	ZB						
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	0D	6 040 724		Dividendes	ZE	275 265					
	Prélèvements sur les réserves	0E			Autres répartitions	ZF						
					Report à nouveau	ZG						
	TOTAL I	0F	6 040 724		(N.B. Le total I doit nécessairement être égal au total II) TOTAL II	ZH	6 040 724					
RENSEIGNEMENTS DIVERS										Exercice N :		
ENGAGEMENTS	— Engagements de crédit-bail mobilier (Précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail)	J7				YQ						
	— Engagements de crédit-bail immobilier					YR						
	— Effets portés à l'escompte et non échus					YS						
DÉTAILS DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	— Sous-traitance					YT	10 133 415					
	— Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois)	J8				XQ	(351 877)					
	— Personnel extérieur à l'entreprise					YU						
	— Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)					SS	1 326 210					
	— Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages					YV	353 706					
	— Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)	ES	190 031			ST	16 863 213					
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052					ZJ	28 324 669					
	IMPÔTS ET TAXES	— Taxe professionnelle *, CFE, CVAE					YW					
		— Autres impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques)	ZS				9Z	8 414 657				
		Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052					YX	8 414 657				
T.V.A.	— Montant de la T.V.A. collectée					YY	4 243 298					
	— Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations					YZ	880 168					
	— Montant brut des salaires *					0B	6 009 352					
	— Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *					0S						
	— Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *					ZK			%			
DIVERS	— Numéro du centre de gestion agréé *	XP		— Filiales et participations: (Liste au 2059-G prévu par art. 38 II de l'ann. III au CGI)			Si oui cocher 1 Sinon 0		ZR	1		
	— Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice					RG						
RÉGIME DE GROUPE *	— Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217octies										RH	
	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.	JA		Plus-values à 15%	JK		Plus-values à 0%	JL				
				Plus-values à 19%	JM		Imputations	JC				
	Groupe : résultat d'ensemble.	JD		Plus-values à 15%	JN		Plus-values à 0%	JO				
				Plus-values à 19%	JP		Imputations	JF				
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale										JH	
	N° SIRET de la société mère du groupe										JJ	

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice n° 2058-NOT pour le régime de groupe).

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS						Néant ☐ *	
A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE							
Nature et date d'acquisition des éléments cédés*		Valeur d'origine*	Valeur nette réévaluée*	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt	Autres amortissements*		Valeur résiduelle
①		②	③	④	⑤		⑥
I. Immobilisations*	1	cessions de logements	1 314 836		608 895		705 940
	2	remplacement de composants	474 176		418 049		56 126
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES				Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées*			
Prix de vente		Montant global de la plus-value ou de la moins-value	Court terme	Long terme			Plus-values taxables à 19 % (1)
⑦		⑧	⑨	⑩			⑪
				19 %	15 % ou 12,8 %	0 %	
I. Immobilisations*	1	2 063 000	1 357 059	1 357 059			
	2		(56 126)	(56 126)			
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	17	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	18	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
	19	Divers (détail à donner sur une note annexe) *					
	CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne) ⑨			1 300 932			
	CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne) ⑩			(A)	(B) (ventilation par taux)		(C)
CADRE C : autres plus-values taxables à 19 % ⑪							

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

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☒ *

A ÉLÉMENTS ASSUJETTIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES À COURT TERME

(à l'exclusion des plus-values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)

Origine		Montant net des plus-values réalisées*	Montant antérieurement réintégré	Montant compris dans le résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours de l'exercice	Imposition répartie				
	sur 3 ans (entreprises à l'IR)				
	sur 10 ans				
	sur une durée différente (art 39 quaterdecies 1 ter et 1 quater CGI)				
	TOTAL 1				
Plus-values réalisées au cours des exercices antérieurs	Imposition répartie	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
	sur 3 ans au titre de	N-1			
		N-2			
	Sur 10 ans ou sur une durée différente (art. 39 quaterdecies 1 ter et 1 quater du CGI) (à préciser) au titre de :	N-1			
		N-2			
		N-3			
		N-4			
		N-5			
		N-6			
		N-7			
		N-8			
		N-9			
	TOTAL 2				

B PLUS-VALUES RÉINTÉGRÉES DANS LES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES APPORTS

Cette rubrique ne comprend pas les plus-values afférentes aux biens non amortissables ou taxées lors des opérations de fusion ou d'apport.

☐ Plus-values de fusion, d'apport partiel ou de scission
(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)☐ Plus-values d'apport à une société d'une activité professionnelle exercée à titre individuel (toutes sociétés)

Origine des plus-values et date des fusions ou des apports	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant anté- rieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
TOTAL				

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☒ *

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou 12,8 % ❷ .

❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

Gains nets retirés de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilières non cotées
exclus du régime du long terme (art. 219 I a *sexies*-0 bis du CGI) ❶ *.Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€
(art. 219 I a *sexies*-0 du CGI) ❶ *.

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine ❶	Moins-values à 12,8 % ❷	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 % ❸	Solde des moins-values à 12,8 % ❹
Moins-values nettes N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1		
	N-2		
	N-3		
	N-4		
	N-5		
	N-6		
	N-7		
	N-8		
	N-9		
	N-10		

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *

Origine ❶	Moins-values		Imputations sur les plus-values à long terme À 15 % ❷	Imputations sur le résultat de l'exercice ❸	Solde des moins-values à reporter col ❹ = ❷ + ❸ - ❹ - ❺
	À 19 % ou à 15 % ❷	À 19% ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice ❸			
Moins-values nettes N					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1				
	N-2				
	N-3				
	N-4				
	N-5				
	N-6				
	N-7				
	N-8				
	N-9				
	N-10				

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032-NOT-SD

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)*

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS

Néant ☒ *

I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ A L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N						
		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N - 1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés { - donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés - ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4					
	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					

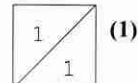
II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5°, 6°, 7° alinéas de l'art. 39-1-5° du CGI)				
montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④	

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

Désignation de l'entreprise : SA 3F NOTRE LOGIS															Néant ☐ *			
Exercice ouvert le : 01/01/2024 et clos le : 31/12/2024															Durée en nombre de mois 12			
DECLARATION DES EFFECTIFS																		
Effectifs moyens du personnel															YP	155		
Dont apprentis															YF			
Dont handicapés															YG			
Effectifs affectés à l'activité artisanale															RL			
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE																		
I Chiffre d'affaires de référence CVAE																		
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises															OA			
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés															OK			
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante															OL			
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges															OT			
TOTAL 1															OX			
II Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée																		
Autres produits de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun)															OH			
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation															OE			
Subventions d'exploitation reçues															OF			
Variation positive des stocks															OD			
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée															OI			
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation															XT			
TOTAL 2															OM			
III Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée																		
Achats															ON			
Variation négative des stocks															OQ			
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances															OR			
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.															OS			
Taxes déductibles de la valeur ajoutée															OZ			
Autres charges de gestion courante (hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun)															OW			
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée															OU			
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois															O9			
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles si attachées à une activité normale et courante															OY			
TOTAL 3															OJ			
IV Valeur ajoutée produite																		
Calcul de la Valeur Ajoutée															TOTAL 1 + TOTAL 2 - TOTAL 3		OG	
V Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises																		
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le 1330-CVAE pour multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF). Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF)															SA			
Cadre réservé au mono établissement au sens de la CVAE																		
Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensés du dépôt de la déclaration n° 1330 CVAE.																		
MONO ÉTABLISSEMENT au sens de la CVAE															EV			
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)															GX			
Effectifs au sens de la CVAE															EY			
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)															HX			
Période de référence	GY		/		/					GZ		/		/				
Date de cessation			/		/					HR		/		/				

Formulaire obligatoire
(article 38 de l'ann. III au CGI)

N° de dépôt

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

(1)

Néant ☐ *

EXERCICE CLOS LE	31/12/2024	N° SIRET	8 8 6 3 8 0 5 2 6 0 0 0 3 0				
DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE	SA 3F NOTRE LOGIS						
ADRESSE (voie)	221 rue de la Lys						
CODE POSTAL	59250	VILLE	HALLUIN				
Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1	18	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3	407 800		
Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2		Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4			
Total des lignes P1 + P2		P5	18	Total des lignes P3 + P4		P6	407 800

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique	SA	Dénomination	IMMOBILIERE 3F			
N° SIREN (si société établie en France)	552141533	% de détention	66.04	Nb de parts ou actions	269 333	
Adresse :	N° 159	Voie	rue nationale			
	Code Postal 75638	Commune	PARIS CEDEX 13		Pays	FRANCE

Forme juridique	ASS	Dénomination	GROUPEMENT INTERPROFESSIONNEL			
N° SIREN (si société établie en France)	327814919	% de détention	33.77	Nb de parts ou actions	137 750	
Adresse :	N° 221	Voie	rue de la LYS			
	Code Postal 59250	Commune	HALLUIN		Pays	FRANCE

Forme juridique		Dénomination				
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention		Nb de parts ou actions		
Adresse :	N°	Voie				
	Code Postal	Commune			Pays	

Forme juridique		Dénomination				
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention		Nb de parts ou actions		
Adresse :	N°	Voie				
	Code Postal	Commune			Pays	

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2)		Nom de famille		Prénom(s)			
	Nom d'usage		% de détention		Nb de parts ou actions		
Naissance :	Date	N° Département		Commune		Pays	
Adresse :	N°	Voie					
	Code Postal	Commune			Pays		

Titre (2)		Nom de famille		Prénom(s)			
	Nom d'usage		% de détention		Nb de parts ou actions		
Naissance :	Date	N° Département		Commune		Pays	
Adresse :	N°	Voie					
	Code Postal	Commune			Pays		

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroté chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame.

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

Formulaire obligatoire
(art. 38 de l'ann. III au C.G.T.)(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

(1)

Néant ☐ *

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE 31/12/2024

N° SIRET

8 8 6 3 8 0 5 2 6 0 0 0 3 0

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SA 3F NOTRE LOGIS

ADRESSE (voie) 221 rue de la Lys

CODE POSTAL 59250

VILLE HALLUIN

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE

P5

4

Forme juridique SA Dénomination STE COOP HLM NOTRE FOYER

N° SIREN (si société établie en France) 885980516

% de détention 49.70

Adresse : N° 221 Voie rue de la LYS

Code Postal 59250 Commune HALLUIN

Pays FRANCE

Forme juridique SCI Dénomination SCI WERVICQ MONTAGNE

N° SIREN (si société établie en France) 484812425

% de détention 51.00

Adresse : N° 314 Voie boulevard GEORGES CLEMENCEAU

Code Postal 59700 Commune MARCQ-EN-BAROEUL

Pays FRANCE

Forme juridique SCI Dénomination SCI COMINES SAINTE MARGUERITE

N° SIREN (si société établie en France) 794224121

% de détention 51.00

Adresse : N° 314 Voie boulevard GEORGES CLEMENCEAU

Code Postal 59700 Commune MARCQ-EN-BAROEUL

Pays FRANCE

Forme juridique SCI Dénomination SCI LINSELLES RUE CASTELNAU

N° SIREN (si société établie en France) 485236038

% de détention 51.00

Adresse : N° 314 Voie boulevard GEORGES CLEMENCEAU

Code Postal 59700 Commune MARCQ-EN-BAROEUL

Pays FRANCE

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune

Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune

Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune

Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France)

% de détention

Adresse : N° Voie

Code Postal Commune

Pays

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroté chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

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

REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DE L'EXERCICE

2069RCI

SA 3F NOTRE LOGIS
886380526 IS1

Au titre de l'année N

Régime d'intégration fiscale (article 223 A du CGI) : La société mère du groupe doit souscrire le formulaire N° 2069RCI pour chacune des sociétés du groupe y compris sa propre déclaration (article 49 septies Q de l'annexe III au CGI). Si vous êtes la société mère, cocher la case		
Désignation et n° siren de la société membre de groupe pour laquelle les réductions et crédits d'impôts sont déclarés. (y compris pour les crédits et réductions d'impôts de la société mère)	Néant	☒
	PME au sens communautaire	

I – REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOTS DISPENSES DE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant

Réduction d'impôt en faveur du mécénat – montant des dons et versements consentis à des organismes dont le siège est situé au sein de l'UE ou de l'EEE	
Dont montant des dons au profit de la reconstruction de Notre-Dame de Paris	
Dont montant versés aux fédérations ou unions d'organismes ayant pour objet exclusif de fédérer, d'organiser, de représenter et de promouvoir les organismes agréés en vue du financement des PME	

Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (complément)

Dont montant préfinancé	
Montant total des rémunérations versées n'excédant pas 2,5 SMIC et ouvrant droit à crédit d'impôt versées à des salariés affectés à des exploitations situées à Mayotte	
Montant des rémunérations éligibles à la majoration pour les salariés des professions pour lesquelles le paiement des congés et des charges sur les indemnités de congés est mutualisé entre les employeurs affiliés obligatoirement aux caisses de compensation prévue à l'article L.3141-30 du code du travail	
Quote-part de crédit d'impôt résultant de la participation de l'entreprise dans des sociétés de personnes ou groupements assimilés	

II – CREDITS D'IMPOTS AVEC DEPOT OBLIGATOIRE D' UNE DECLARATION SPECIALE

Crédit d'impôt	Montant

Crédit d'impôt en faveur de la recherche – dont montant du crédit d'impôt pour les dépenses situées dans les DOM

PRECISIONS SUR L'UTILISATION DES CREDITS D'IMPOTS (Utilisation de la valeur AUT – Autres crédits d'impôts)

--

III – CAS PARTICULIERS

Crédit d'impôt	Montant
CI déposé en cas de cessation au titre de l'année N	
CI déposé au titre de l'année civile N-2, N-1 en cas d'exercice de plus de 12 mois	

Annexe à la 2069RCI pour les entreprises ayant effectué au cours de l'exercice plus de 10 000 € de dons et versements ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 238 bis du code général des impôts.

IV – MECENAT – LISTE DES BENEFICIAIRES FINAUX

Montant des dons	Date de versement	Bénéficiaire		Intermédiaire		Valeur de la contrepartie
		N° SIREN ou RNA	Nom et adresse	N° SIREN ou RNA	Nom et adresse	

IMPOSITION MINIMALE MONDIALE DES GROUPES (Pilier 2)

2065INT
2025SA 3F NOTRE LOGIS
886380526 IS1

I – ENTREPRISES SOUMISES OU DESIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4	
1 – Si vous êtes la société tête de groupe soumise au dépôt de la déclaration n° 2258 (art. 223 quinquies C–I–1 du CGI), cocher la case :	
2 – Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné un autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258, indiquer le nom, l'adresse et le SIREN de l'entité désignée :	
ou le numéro d'identification :	
3 – Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258 par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C–2 du CGI), cocher la case :	
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, l'adresse et le SIREN de la société tête de groupe :	
ou le numéro d'identification :	
4 – Si vous n'êtes ni la société tête de groupe, ni une entité du groupe désignée pour souscrire la déclaration n° 2258, indiquer la désignation, l'Etat de résidence et le SIREN de l'entité du groupe qui souscrit la déclaration pays par pays :	
ou le numéro d'identification :	

II – ENTREPRISES DANS LE CHAMP D'APPLICATION DE L'IMPOSITION MINIMALE MONDIALE DES GROUPES (Pilier 2)	
1 – Vous êtes dans le champ de l'article 223 VL du CGI ou vous sortez du champ de l'article 223 VL du CGI au titre de l'exercice déclaré ?	IN
2 – Vous êtes, au sens des règles d'imposition minimale mondiale des groupes l'entité mère ultime ou une entité constitutive autre que l'entité mère ultime Si vous n'êtes pas la mère ultime veuillez indiquer le nom, l'Etat de résidence et le SIREN de l'entité mère ultime ASS ACTION LOGEMENT GROUPE 19, quai D'AUSTERLITZ 75013 PARIS FRANCE 824581623	AUT
ou le numéro d'identification : Date d'ouverture de l'exercice : 01012024 Date de clôture de l'exercice : 31122024	
3 – Vous déposez, au titre de cet exercice la déclaration d'informations au titre de l'impôt complémentaire (art. 223 WW du CGI), cocher la case : Sinon, veuillez indiquer le nom, l'Etat de résidence et le SIREN de l'entité qui est désignée pour le dépôt de la déclaration d'informations au nom de votre entreprise ASS ACTION LOGEMENT GROUPE 19, quai D'AUSTERLITZ 75013 PARIS FRANCE 824581623	
ou le numéro d'identification : Vous déposez la déclaration d'informations au titre de l'impôt complémentaire de l'exercice précédent, mais n'en déposez plus au titre de cet exercice, cochez la case	
4 – Si vous êtes l'entité désignée par le groupe comme redevable de l'impôt national complémentaire (INC) à raison de la sous-imposition des entités d'investissement et des entités d'investissement d'assurance (4e alinéa du IV de l'art. 223 WF du CGI), veuillez indiquer, le nom, l'adresse et le numéro d'identification fiscale (SIREN le cas échéant) de toutes les entités d'investissement et entités d'investissement d'assurance du groupe résidentes en France.	
ou le numéro d'identification :	
5 – Vous déposez au titre de cet exercice le relevé de liquidation de l'impôt complémentaire (art. 1679 decies du CGI), cocher la case :	
Le cas échéant, indiquer le nom, l'adresse et le SIREN de l'entité désignée pour déposer le relevé de liquidation au titre de l'impôt national complémentaire (INC) ou de la règle des bénéfices insuffisamment imposés (RBI) ASS ACTION LOGEMENT GROUPE 19, quai D'AUSTERLITZ 75013 PARIS FRANCE 824581623	
Vous déposez un relevé de liquidation au titre de l'impôt complémentaire de l'exercice précédent, mais n'en déposez plus au titre de cet exercice, cocher la case :	

CA17PROREC

59250 HALLUIN

[illegible]

CA18CHAPAY



Désignation de l'entreprise	SA 3F NOTRE LOGIS
	221 rue de la Lys
	59250 HALLUIN

[illegible]

CA19CHAREP



Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS
221 rue de la Lys
59250 HALLUIN

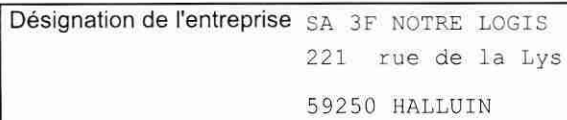
[illegible]

CA20CHAAVA



Désignation de l'entreprise SA 3F NOTRE LOGIS
221 rue de la Lys
59250 HALLUIN

[illegible]

CA21PROAVACegid Group

OBLIGATION DÉCLARATIVE INCOMBANT A CERTAINS CONTRIBUABLES (2)
RELEVANT DE LA DIRECTION DES GRANDES ENTREPRISES
COMPOSITION DU CAPITAL

N° 2059-H

Formulaire obligatoire
Article 41-06 A annexe III du CGI



(1)

Néant ☐ *

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE

31/12/2024

N° SIREN

8 8 6 3 8 0 5 2 6

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE

SA 3F NOTRE LOGIS

ADRESSE (voie)

221 rue de la Lys

CODE POSTAL

59250

VILLE

HALLUIN

IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS DETENANT INDIRECTEMENT PLUS DE 50% DE LA SOCIÉTÉ DÉCLARANTE

Forme juridique	SASU	Dénomination	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER		
N° SIREN (si société établie en France)	824538557	% de détention	64.93		
Adresse :	N° 19	Voie	quai D'AUSTERLITZ		
Code Postal	75013	Commune	PARIS	Pays	FRANCE
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
Code Postal		Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
Code Postal		Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
Code Postal		Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
Code Postal		Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
Code Postal		Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
Code Postal		Commune		Pays	
Forme juridique		Dénomination			
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention			
Adresse :	N°	Voie			
Code Postal		Commune		Pays	

(1) Lorsque le nombre de associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Il s'agit des personnes physiques ou personnes morales ou groupements de droit ou de fait dont le chiffre d'affaires hors taxe ou le total de l'actif brut figurant au bilan est supérieur ou égal à 400 millions d'euros.

* Si déposé néant, cocher la case.

OBLIGATION DÉCLARATIVE INCOMBANT A CERTAINS CONTRIBUABLES (2)
RELEVANT DE LA DIRECTION DES GRANDES ENTREPRISES
FILIALES ET PARTICIPATIONS

N° 2059-I

Formulaire obligatoire
Article 41-00 A annexe III du CGI



(1)

Néant ☒ *

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE 31/12/2024

N° SIREN 8 8 6 3 8 0 5 2 6

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SA 3F NOTRE LOGIS

ADRESSE (voie) 221 rue de la Lys

CODE POSTAL 59250

VILLE HALLUIN

IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS DETENUES INDIRECTEMENT A PLUS DE 50% PAR LA SOCIÉTÉ DECLARANTE

Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays
Forme juridique		Dénomination	
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	
Adresse :	N°	Voie	
	Code Postal	Commune	Pays

- (1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numérotter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.
- (2) Il s'agit des personnes physiques ou personnes morales ou groupements de droit ou de fait dont le chiffre d'affaires hors taxe ou le total de l'actif brut figurant au bilan est supérieur ou égal à 400 millions d'euros.

* Si déposé néant, cocher la case.

Extrait de délibération procès-verbal de l'Assemblée Générale Mixte

23 juin 2025 à 17h30

221 rue de la Lys 59433 Halluin Cedex

Actionnaires présents :

Monsieur Jean Michel LEHEMBRE, Président du Conseil d'Administration
Monsieur Lionel MEURIS, Vice-Président du Conseil d'Administration
Immobilière 3F, représentée par Monsieur Thierry SURE
Action Logement Immobilier, représentée par Monsieur Benoît OLLIVIER
Le GIALE, représenté par Monsieur Thibaut CAULIEZ
Monsieur Edouard JEZEWSKI, représentant des locataires
Madame Dominique HAMIDI, représentante des locataires
Madame Chantal MEFLAHI, représentante des locataires

Actionnaires absents ou excusés :

Métropole Européenne de Lille, représentée par Monsieur Jean-Christophe DESTAILLEUR
SIMUP
Val de Lys Entreprendre
Ville de Roubaix
Merita Bank Ltd Helsinki

Assistent également à la réunion :

Madame Mathilde TOURNAUX, Directrice Générale
Madame Laurence DENNE, Secrétaire Générale
Madame Véronique GERME, Directrice Financière
Monsieur Christophe VANDENMESSYNCK, membre du CSE
Monsieur Christophe CARLIER, Commissaire aux comptes KPMG
Madame Fany BATIGNY, Chargée de mission Direction Générale

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice 2024

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de 10 869 €, de la manière suivante conformément à la demande d'Action Logement Immobilier :

	TOTAL	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021
		Activité de l'OFS	Activité hors OFS	
Résultat de l'exercice	10 869,00		-662 138,00	673 007,00
+ Report à nouveau créditeur				
= Bénéfice distribuable	10 869,00	0,00	-662 138,00	673 007,00
Réserve légale				
Réserve sur cession immobilière	1 329 848,00		932 165,00	397 683,00
Réserve statutaire (de prévoyance)	-982 165,00		-982 165,00	
Distribution de dividendes	275 265,00			275 265,00
Réserves diverses	59,00			59,00
Report à nouveau	-662 138,00		-662 138,00	

Le dividende revenant à chaque action sera fixé à 0.675 €.
Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3 du Code Général des Impôts, ou sur option du contribuable, au prélèvement forfaitaire libératoire mentionné à l'article 117 quater.

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

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

Jean-Michel LEHEMBRE
Président du Conseil d'Administration

DocuSigned by:

959CE155A34148D...

Mathilde TOURNAUX
Directrice Générale

Signé par :

3991DEB6D7AA418...



KPMG S.A.
1 rue de l'hôpital de siège
59300 Valenciennes

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024
Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis
221 rue de la Lys - 59250 HALLUIN



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

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



KPMG S.A.
1 rue de l'hôpital de siège
59300 Valenciennes

Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis

221 rue de la Lys - 59520 HALLUIN

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Anonyme d'HLM 3F Notre Logis 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.

• Amortissements des immobilisations locatives

Votre société constitue des amortissements sur les immobilisations corporelles en fonction d'une décomposition décrite dans la note « 2.3.1 Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif » au paragraphe « Amortissement des immobilisations locatives » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue décrite dans la note « Amortissement des immobilisations locatives » de l'annexe, sur la base des éléments disponibles et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondage, l'application de cette approche.

• Provision pour dépréciation des créances locataires

Votre société constitue des dépréciations des créances locataires selon les modalités décrites dans la note « 2.3.1 Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif » au paragraphe « Créances locataires » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue décrite dans le paragraphe « Créances locataires » de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondage, l'application de cette approche.

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.

Information sur le 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.

Valenciennes, le 10 juin 2025

KPMG S.A.



Christophe Carlier

Associé

Bilan actif avant affectation du résultat au 31 décembre 2024

ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
	BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 372 137,58	3 468 469,33
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	5 366 475,08	994 337,50	4 372 137,58		3 468 469,33
Autres (1)	996 998,36	996 998,36	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				696 879 237,06	674 041 648,43
Terrains nus	21 216 422,18	651 126,90	20 565 295,28		24 276 604,89
Terrains aménagés, loués, bâtis	130 228 359,32	0,00	130 228 359,32		120 677 909,24
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	820 867 841,59	331 011 037,66	489 856 803,93		469 423 305,38
Constructions locatives sur sol d'autrui	71 393 746,24	35 691 771,64	35 701 974,60		38 158 689,97
Bâtiments et installations administratifs	8 752 645,37	2 849 606,06	5 903 039,31		6 146 395,14
Autres ensembles immobiliers	25 641 389,59	11 064 746,52	14 576 643,07		15 276 066,78
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	903 676,15	856 554,60	47 121,55		82 677,03
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				144 887 877,54	106 125 549,92
Terrains	38 239 297,82	0,00	38 239 297,82		30 526 986,13
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	106 648 579,72	0,00	106 648 579,72		75 598 563,79
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 222 580,63	1 137 944,49
Participations - Apports, avances	499 904,52	0,00	499 904,52		500 924,52
Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06		836,06
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	721 840,05	0,00	721 840,05		636 183,91
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE	1 231 478 012,05	384 116 179,24	847 361 832,81	847 361 832,81	784 773 612,17

STOCKS ET EN-COURS				7 722 858,81	12 818 869,07
Terrains à aménager	1 380 201,65	1 229 758,27	150 443,38		150 443,38
Immeubles en cours	3 825 000,60	0,00	3 825 000,60		7 103 638,70
Immeubles achevés :			0,00		0,00
Disponible à la vente	345 117,13	0,00	345 117,13		706 799,91
Temporairement loués	3 316 551,74	0,00	3 316 551,74		4 778 762,88
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	85 745,96	0,00	85 745,96		79 224,20
Fournisseurs débiteurs	586 287,43	0,00	586 287,43	586 287,43	1 506 458,38
CREANCES D'EXPLOITATION				29 081 364,62	32 633 096,24
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 705 373,51	562 460,55	7 142 912,96		7 027 447,41
Créances sur acquéreurs	24 531,00	0,00	24 531,00		21 611,00
Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		(436 689,11)
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	29 637,25	0,00	29 637,25		29 637,25
Clients douteux ou litigieux	3 949 899,32	3 949 899,32	0,00		0,00
Produits non encore facturés	3 278 038,41	0,00	3 278 038,41		3 257 073,60
Autres	318 965,40	0,00	318 965,40		2 414 123,52
E tats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	18 287 279,60	0,00	18 287 279,60		20 319 892,57
CREANCES DIVERSES (3)				5 181 023,34	2 695 194,62
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	659 880,80	0,00	659 880,80		603 757,09
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 346 733,00	0,00	1 346 733,00		214 180,00
Débiteurs divers	590 538,66	0,00	590 538,66		383 703,97
Opérations pour le compte de tiers	2 583 870,88	0,00	2 583 870,88		1 493 553,56
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
Valeurs Mobilières de placement	4 087 000,00	0,00	4 087 000,00	4 087 000,00	4 087 000,00
DISPONIBILITES				5 969 667,50	9 937 791,15
Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
Comptes de placement court terme	817 362,70		817 362,70		1 374 755,73
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	5 152 304,80		5 152 304,80		8 563 035,42
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	12 014,49		12 014,49	12 014,49	15 938,04
ACTIF CIRCULANT (II)	58 382 334,33	5 742 118,14	52 640 216,19	52 640 216,19	63 694 347,50
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	90 192,17		90 192,17	90 192,17	0,00
Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 289 950 538,55	389 858 297,38	900 092 241,17	900 092 241,17	848 467 959,67
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an					
(3) Dont à plus d'un an					

En euros

3F Notre Logis 
Groupe ActionLogement

PROVISIONS		1 477 377,83	1 708 108,02
Provisions pour risques	0,00		0,00
Provisions pour gros entretien	397 667,00		729 333,00
Autres provisions pour charges	1 079 710,83		978 775,02
PROVISIONS (II)	1 477 377,83	1 477 377,83	1 708 108,02
DETTES FINANCIERES (1)		564 905 952,82	514 554 466,02
Participation des employeurs à l'effort de construction	31 465 022,68		29 273 085,51
Emprunts obligataires	0,00		0,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		517 931 149,33	
Caisse des Dépôts et Consignations	478 065 432,29		425 425 428,26
C.G.L.L.S	0,00		0,00
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,01		0,01
Autres établissements de crédit	39 865 717,03		45 449 949,77
Dépôts et cautionnements reçus :		5 313 422,46	
Dépôts de garantie des locataires	5 167 516,52		4 955 749,17
Redevances (location-accession)	145 905,94		138 076,98
Autres dépôts	0,00		0,00
Emprunts et dettes financières diverses :		10 196 358,35	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
Emprunts participatifs	0,00		0,00
Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées	1 704 394,19		2 211 270,39
Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
Concours bancaires courants	1,03		25,00
Intérêts courus	8 491 963,13		7 100 880,93
Intérêts compensateurs	0,00		0,00
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
Autres droits	0,00		0,00
Clients créditeurs		4 880 688,73	4 440 113,67
Locataires - Excédents d'acomptes	3 996 240,45		3 634 834,49
Autres	884 448,28		805 279,18
DETTES D'EXPLOITATION		5 674 320,63	5 747 303,24
Fournisseurs	2 869 620,67		2 825 553,93
Fournisseurs de stocks immobiliers	72 357,21		39 004,54
Dettes fiscales, sociales et autres	2 732 342,75		2 882 744,77
DETTES DIVERSES		5 400 559,10	4 574 542,49
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	3 261 395,10		2 570 679,77
versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
Autres dettes :			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	1 481,45		1 481,45
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Opérations d'aménagements	0,00		0,00
Autres	2 137 682,55		2 002 381,27
Produits constatés d'avance		8 240 737,55	8 009 239,03
Au titre de l'exploitation et autres	5 766 627,22		5 535 128,70
Produits des ventes sur lots en cours	2 474 110,33		2 474 110,33
TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	589 102 258,83	589 102 258,83	537 325 664,45
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	900 092 241,17	900 092 241,17	848 467 959,67
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.			
(1) Dont à moins d'un an.			

Compte de résultat produits 2024

PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		80 317 282,84	0,00	76 623 595,65	0,00
Produits des activités		82 270 686,75	0,00	83 202 178,42	0,00
Ventes de terrains lotis	2 455 401,54				
Ventes d'immeubles bâtis	2 331 600,81			5 748 046,68	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	996 059,42			4 366 163,03	
Ventes d'autres immeubles	239 333,33			816 437,49	
Récupération des charges locatives	13 230 419,95			12 683 882,69	
Loyers :	0,00			0,00	
Loyers des logements non conventionnés	2 101 036,00			2 068 542,76	
Loyers des logements conventionnés	55 248 350,05			51 722 649,44	
Suppléments de loyers	332 604,99			329 401,90	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 003 247,54			1 026 850,78	
Logements en location - accession et accession invendus	221 725,62			461 582,55	
Autres	3 493 642,92			3 342 613,97	
Prestations de services :	0,00				
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
Sociétés sous égide	0,00			0,00	
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
Syndic de copropriété	0,00			0,00	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
Gestion des prêts	0,00			0,00	
Autres prestations de services	0,00			0,00	
Produits des activités annexes :	0,00				
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	416 461,83			485 734,05	
Autres	200 802,75			150 273,08	
Production stockée (ou déstockage)		(5 102 531,92)	0,00	(9 956 277,76)	0,00
Immeubles en cours	(3 278 638,00)			(6 535 734,27)	
Immeubles achevés	(1 823 893,92)			(3 420 543,49)	
Production immobilisée		1 864 720,59	0,00	1 625 312,92	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
Autres productions immobilisées	1 864 720,59			1 625 312,92	
Subventions d'exploitation		136 389,75	0,00	56 695,86	0,00
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	136 389,75			56 695,86	
Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		890 921,03	0,00	1 482 405,81	0,00
Provisions pour gros entretien	421 667,00			605 734,00	
Dépréciations de créances	413 324,01			634 294,65	
Autres reprises	55 930,02			242 377,16	
Transferts de charges d'exploitation	204 598,23	204 598,23		189 804,64	
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
Autres produits	52 498,41	52 498,41		23 475,76	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	

PRODUITS FINANCIERS		1 048 220,40	0,00	1 078 647,41	0,00
De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus des actions	0,00			0,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts accessions	0,00			0,00	
Autres	0,00			0,00	
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	718 120,21	718 120,21		843 420,51	
Autres (2)	330 100,19	330 100,19		235 226,90	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		6 101 074,57	0,00	11 130 840,74	0,00
Sur opérations de gestion	698 949,53	698 949,53		940 814,81	
Sur opérations en capital		5 402 125,04	0,00	10 190 025,93	0,00
Produits des cessions d'éléments d'actif	2 063 000,00			7 203 662,42	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 092 455,10			2 137 407,03	
Autres	1 246 669,94			848 956,48	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
TOTAL DES PRODUITS	87 466 577,81	87 466 577,81	0,00	88 833 083,80	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
dont relevant du SIEG		0,00			
dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
TOTAL GENERAL		87 466 577,81	0,00	88 833 083,80	0,00
(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Compte de résultat charges 2024

CHARGES	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
2	3	4	5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			68 788 868,38	63 112 175,90
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			25 481 271,71	22 809 590,73
Achats stockés :				
Terrains		0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	29,95
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
Variation des stocks :			0,00	
Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	(2 843 397,84)	(2 843 397,84)	(3 064 006,57)
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00	2 508 933,95	2 508 933,95	2 818 083,14
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Achats non stockés de matières et fournitures	3 855 646,13	184 411,41	4 040 057,54	3 138 435,01
Services extérieurs :			0,00	
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 914 920,29	709 561,41	7 624 481,70	6 844 075,50
Locations		50 364,62	50 364,62	26 636,29
Charges locatives et de copropriétés		(402 241,97)	(402 241,97)	(76 370,04)
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	210 447,17	2 313 795,82	2 524 242,99	2 459 330,62
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	211 399,90	5 595 644,77	5 807 044,67	5 589 777,67
Maintenance		95 053,00	95 053,00	103 150,49
Autres travaux d'entretien	441,83	0,00	441,83	0,00
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		8 410,44	8 410,44	38 238,73
Primes d'assurances		1 001 572,99	1 001 572,99	737 520,16
Personnel extérieur à la société		0,00	0,00	0,00
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 679 917,26	1 679 917,26	1 229 660,51
Publicité, publications, relations publiques		121 251,95	121 251,95	165 190,63
Déplacements, missions et réceptions	3 477,00	194 778,26	198 255,26	191 512,45
Cotisations et prélèvements CGLLS		1 007 018,00	1 007 018,00	706 938,00
Redevances		1 663 399,81	1 663 399,81	1 451 924,31
Autres		396 465,51	396 465,51	449 463,88
Impôts, taxes et versements assimilés			8 414 657,40	7 786 118,10
Sur rémunérations	0,00	832 905,61	832 905,61	674 097,88
Taxes foncières	27 502,22	5 159 311,66	5 186 813,88	5 009 777,00
Autres	2 367 644,09	27 293,82	2 394 937,91	2 102 243,22
Charges de personnel			9 331 419,30	8 441 236,61
Salaires et traitements	519 069,92	6 129 095,56	6 648 165,48	6 024 976,63
Charges sociales	289 471,98	2 393 781,84	2 683 253,82	2 416 259,98
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			24 938 419,92	23 633 001,34
Dotations aux amortissements et dépréciations :			0,00	
Immobilisations locatives		23 067 569,88	23 067 569,88	21 926 117,77
Autres immobilisations		600 925,08	600 925,08	467 308,09
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des créances		1 023 058,13	1 023 058,13	715 858,46
Dotations aux provisions :		0,00	0,00	0,00
Provisions pour gros entretien		90 001,00	90 001,00	319 667,00
Autres provisions		156 865,83	156 865,83	204 050,02
Autres charges			623 100,05	442 229,12
Pertes sur créances irrécouvrables		536 628,47	536 628,47	426 870,71
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	86 471,58	86 471,58	15 358,41
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00

CHARGES FINANCIERES			16 352 076,30	12 620 666,16
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00		0,00
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		16 088 541,87	16 088 541,87	11 727 527,81
Intérêts compensateurs			0,00	0,00
Intérêts de préfinancements consolidables			0,00	0,00
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		148 589,11	148 589,11	225 255,42
Gestion de prêts Accession		110,88	110,88	7 865,64
Intérêts sur autres opérations		114 834,44	114 834,44	660 017,29
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0,00	0,00
Autres charges financières			0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 314 763,72	7 059 517,00
Sur opérations de gestion		143 288,79	143 288,79	67 159,83
Sur opérations en capital :		2 071 736,70	2 071 736,70	6 667 989,63
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		762 067,18	762 067,18	5 886 574,41
Autres		1 309 669,52	1 309 669,52	781 415,22
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		99 738,23	99 738,23	324 367,54
Dotations aux amortissements et dépréciations		99 738,23	99 738,23	324 367,54
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00	0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES	14 400 020,53	73 055 687,87	87 455 708,40	82 792 359,06
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			10 869,41	6 040 724,74
dont relevant du SIE			(662 138,39)	5 744 729,23
dont ne relevant pas du SIE			673 007,80	295 995,51
TOTAL GENERAL			87 466 577,81	88 833 083,80
(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

Annexe aux comptes

2024

3F NOTRE LOGIS

1 Faits caractéristiques de l'exercice

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

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 1.19 % et le taux de recouvrement à 98,31 %, avec une inflexion sur celui des commerces et ce en lien avec le contexte économique.

En matière de promotion, 358 agréments ont ainsi été obtenus en 2024 contre 265 en 2023. Cette hausse s'explique par l'augmentation du nombre de programmes

développés en logement intermédiaire et les propositions de Logements Locatifs en VEFA qui en résultent.

Avec 393 OS, le volume des mises en chantier 2024 a progressé de près de 19% par rapport à 2023. 393 livraisons ont été réalisées en 2024 soit une progression de 6% en comparaison à 2023. 3F Notre Logis a poursuivi la politique de réhabilitation de son parc, avec le lancement de 87 réhabilitations. Les réhabilitations thermiques représentent la majeure partie du volume total, illustrant ainsi le fort engagement de la société dans la transition environnementale.

Malgré le contexte de taux et d'inflation, l'activité d'accession dans l'ancien comme dans le neuf a marqué un rebond par rapport à 2023, avec 18 ventes dans l'ancien, 60 réservations et 15 levées d'option dans le neuf.

En matière de renouvellement urbain, la démolition du site de Roubaix Alma dans le cadre du NPNRU est prévue en 2025. Il restait fin 2023 15 familles à reloger sur les 163 logements que compte le programme.

Le patrimoine de 3F Notre Logis s'élève à 12 141 logements, foyers et commerces à fin 2024, soit une progression de 3 % par rapport à 2023 sous les effets commentés ci-dessus.

Evènements postérieurs à la clôture

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

- 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 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

- Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre et des dispositions comptables spécifiques :
- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré

2.1 Changements de méthodes comptables de l'exercice 2024

Aucune évolution comptable en 2024.

2.2 Evolutions comptables de l'exercice 2024

Les taux de dépréciation des créances douteuses ont été recalculé sur la base des mouvements réels 2021-2022.

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.

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives :

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

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

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

Les dépenses sont enregistrées sur des comptes d'en cours jusqu'au jour de la mise

en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composant.

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

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

- Si le coût des travaux excède 20 % de la quote-part du coût d'acquisition affectée au coût de la construction, la décomposition du coût d'acquisition est calculée en n'identifiant que les composants qui ne feront pas l'objet de travaux liés à l'acquisition.

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

Toutefois, par application du principe de non-significativité, les travaux de nature immobilisable n'excédant pas 15 K€ HT peut 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 immobilisable 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
Étanchéité – Toiture Terrasse	15 ans
Ascenseur	15 ans
Electricité parties privatives	25 ans
Plomberie – Sanitaires Parties Privatives	25 ans
Sécurité et abords	15 ans
Aménagement des halls	15 ans

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;
- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90 %).

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

- la valeur vénale peut être estimée selon deux méthodes : par capitalisation des loyers (taux de 7 % en Ile-de-France et 8 % en Régions) et/ou par comparaison (prix de ventes moyens aux locataires des dernières années, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme ; une base forfaitaire de 240 K€ pour un logement moyen de 60 m² est retenue pour Paris) ;
- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraits x 15 ans).

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

Programmes voués à la démolition

Pour les nouvelles opérations de démolition menées dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète, 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 d'un seuil de significativité des travaux (10 K€).

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

Agencements, installations	Durées d'amortissement
Installation et aménagements intérieurs (Montants <10K€)	2 ans
Travaux traités par composants sur « Aménagements intérieurs » (Montants >10 K€)	10 ans
Mobilier et matériel	
Imprimantes réseau	4 ans
Micro ordinateurs	4 ans
Serveurs départementaux	4 ans
Matériel et outillage	
Matériel de transport	5 ans
Matériel de téléphonie / vidéo	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

Immobilisations corporelles en cours

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

Concernant les opérations en VEFA les appels de fonds sont comptabilisés en terrain en cours et ce jusqu'à la livraison de l'opération ou la ventilation entre le terrain

et le Bati est effectuée au même titre que la ventilation entre composants.

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

Logements 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.

Nature de créances locataires	Taux 2023	Taux 2024
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	1%	1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	10%	16%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	28%	45%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

Les foyers, les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais

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

- 2% pour les créances inférieures à 3 mois
- 4% pour les créances entre 3 et 5 mois
- 12% pour les créances entre 6 et 11 mois

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

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

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 20 000 euros sont retenus.

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

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

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

Passage des tables de mortalité INSEE 19-21 à fin 2023 aux tables de mortalité INSEE 20-22 à fin 2024. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2023.

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

Une partie de la provision est externalisée auprès d'AGRR La mondiale, une provision complémentaire est passée dans les comptes si nécessaire.

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 exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

Frais d'émission d'emprunts

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

Les frais bancaires facturés lors de la mise en place d'un emprunt

La commission de garantie due à la CGLLS lors du décaissement du prêt

Des frais de cautions liés à l'emprunt

Les frais hypothécaires liés à l'emprunt.

Les honoraires de prestataires extérieurs facturés lors de l'émission de l'emprunt.

Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt

Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

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

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

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

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des

comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à – 662 138.39 €.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

3 Notes sur l'actif

Le total du bilan s'établit à 900 M€ au 31 décembre 2024, en augmentation de 51,6 M€ 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	904
Immobilisations corporelles	61 600
Immobilisations financières	85
Stocks et créances	-7 082
Disponibilités et portefeuille	-3 968
Comptes de régularisation	86
Total	51 624

Note 1. Immobilisations corporelles

Les éléments intégrés au prix de revient des opérations locatives au titre de l'exercice 2024 sont les suivants

Eléments intégrés au prix de revient

En K€	2024	2023
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1 865	1 625
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	309	316
Intérêts d'emprunts en période de chantier	0	0
Total	2 174	1 941

Le seuil de non-immobilisation par opération est de 3 K€.

Annexe 1 fiche 4.11.1

Annexe 2 fiche 4.10.1

Note 2. Immobilisations Financières

Elles sont constituées de :

- dépôts et cautionnements 722 K€

- participations 501 K€ dont 497 K€ Notre Foyer

Annexe 3 fiche 4.8.1

Note 3. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En M€	Valeur brute 31.12.23	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)		Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.24
Baux	4,1	0,0	-	1,2	-	5,4
Autres	1,0	-	-	-	-	1,0
Immo.incorp	5,1	0,0	-	1,2	-	6,4
Terrains	145,6	-	-	6,1	0,2	151,4
Immeubles de rapport	888,1	0,0	-	40,9	1,5	927,6
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Immo. corp	1 033,7	0,0	-	47,0	1,8	1 079,0
Terrains	30,5	10,8	-	3,1	-	38,2
Immeubles de rapport	75,6	73,3	-	42,3	-	106,6
Acomptes terrains	-	-	-	-	-	-
Immo. corporelles en	106,1	84,2	-	45,4	-	144,9
Participations, parts sociales et créances	0,5	-	-	0,0	-	0,5
Prêts accédants et autres prêts divers	0,6	0,1	-	-	-	0,7
Immo. fin	1,1	0,1	-	0,0	-	1,2
Total	1 146,1	84,3	-	2,8	1,8	1 231,5

Annexe 4 fiche 4.3.1

Tableau de variation des amortissements

En M€	Cumul amort. 31.12.23	Dotations mode linéaire	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.24
Baux	0,7	0,3	-	-	1,0
Autres	1,0	-	-	-	1,0
Immo. incorp.	1,7	0,3	-	-	2,0
Terrains	-	-	-	-	-
Immeubles de rapport	358,1	23,3	-	0,1	380,5
Autres immobilisations corporelles	1	0	-	-	1
Immo. corp.	358,9	23,3	0,1	1,0	381,4
Total	360,6	23,7	0,1	1,0	383,4

Il n'y a pas eu au 31 décembre 2024 de dépréciation de valeur constatée à l'issue du test pour perte de valeur exposé parmi les méthodes comptables.

Annexe 5 fiche 4.4.1

Annexe 6 fiche 4.4.2

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.23	Dotations 2024	Reprises 2024	Dépréciations 31.12.24
Terrains	651			651
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	109			109
Total	760	0	0	760

Note 4. Stocks et en-cours

Ce poste correspond principalement à :

- un terrain situé à St Omer valorisé à 1.3 M€ et provisionné à hauteur de 1,2 M€.
- aux opérations d'accession en-cours pour 3,8 M€ et aux opérations de PSLA pour 3,7 M€.

Annexe 7 fiche 4.12.1

Note 5. Créances locataires et acquéreurs

Le poste Créances locataires et acquéreurs, se décompose comme suit :

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2024
Soldes locataires exigibles	7 705	562	7 143
Soldes locataires douteux	3 950	3 950	0
Soldes débiteurs de régularisation	3 278	0	3 278
Créances acquéreurs	54	0	54
Total	14 987	4 512	10 475

Note 6. Subventions à recevoir

Le montant est de 18 287 K€.

Parmi les subventions à recevoir, une subvention NPNRU de 2 838 K€ a été constaté pour l'opération de démolition de Roubaix.

Note 7. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En M€	2024	2023
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	0,0	0,1
TVA et Etat	0,3	2,4
Opérations avec le groupe pool	2,0	0,8
Débiteurs divers	3,8	3,4
Créances sur cession d'immobilisations	0,0	0,0
Total	6,1	6,6

Note 8. Valeurs mobilières de placement

Fin 2024, le portefeuille de 4,1 M€ se compose de comptes à terme.

La valeur de marché des valeurs mobilières de placement est considérée comme égale à leur valeur comptable du fait de cessions et rachats opérés sur l'ensemble du portefeuille à chaque fin d'année civile.

En M€	2024	2023
Obligations	4,1	4,1
Total	4,1	4,1

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En M€	2024	2023
Livret A	0,8	1,4
Comptes à terme	0,0	0,0
Chèques à encaisser	0,0	0,0
Disponible	5,2	8,6
Total	6,0	9,9

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en M€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	9,0	9,0	0,0
Créances locataires et acquéreurs	15,0	15,0	0,0
Subventions à recevoir	18,3	14,2	4,1
Autres créances diverses	6,1	6,0	0,0
Valeurs Mobilières de Placement	4,1	4,1	0,0
Disponibilités et comptes rémunérés	6,0	6,0	0,0
Total actif circulant	58,4	54,1	4,1

Annexe 8 fiche 4.7.1

Annexe 9 fiche 4.5.1

4 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 51.6 M€ se répartit en :

En M€	2024-2023
Capital et primes	0,0
Réserves et résultat	-0,3
Sous total situation nette	-0,3
Subventions	0,3
Total Capitaux propres	0,1
Provisions pour risques et charges	-0,2
Emprunts et ICNE	50,1
Banques créditrices	0,0
Autres dettes	1,4
Total dettes	51,5
Comptes de régularisations	0,2
Total Passif	51,6

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2024, le capital social, entièrement libéré représentent 407 800 actions de 15,00 € chacune.

Note 2. Subventions

Subventions nettes :

En M€	2024	2023
Subventions Etat et collectivités	49,6	48,7
Subventions 1%	8,5	8,9
Subventions autres	6,1	6,4
Total	64,3	63,9

Variation des subventions :

En M€	Montant 31.12.23	Mouvements 2024	Montant 31.12.24
Subventions brutes	94,9	2,4	97,3
Provision de subventions	31,0	2,1	33,1
Subventions nettes	63,9	0,3	64,3

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en M€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.23	309,4	-	-
Augmentations de capital en numéraire	0,0	0,0	-
Réserve légale	0,0	0,0	-
Prime de fusion	0,0	0,0	-
Distribution de dividendes sur résultat 2023	-0,2	-0,2	-
Autres réserves (dont réserve pour plus-values sur cessions nettes)	5,8	5,8	-
Résultat 2023	-5,8	-5,8	-
Résultat 2024	0,0	0,0	-
Variation des subventions nettes	0,3	0,3	-
Capitaux propres au 31.12.24	309,5	0,1	-

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

en M€	Résultat net et report à nouveau 2023
Réserve légale	-
Réserves réglementaires et générales	5,8
Report à nouveau	-
Dividendes	0,3
Résultat net	6,0

Annexe 10 fiches 4.2.1 et 4.2.2

Note 4. Provisions pour risques et charges

Evolution des provisions

Ces provisions ont évolué ainsi en 2024 :

en M€	Montant 31.12.23	Dotations de l'exercice 2024	Reprises de l'exercice 2024	Montant 31.12.24
Gros Entretien	1	0	0	0
Provision pour gros entretien	1	0	0	0
Provision retraite	1	0	0	1
Médaille du travail	0	0	0	0
Indemnité précarité	0	0	0	0
Contentieux personnel	0	0	0	0
Risque gestion locale	0	0	0	0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0	0	0	0
Provision pour risques et autres charges	1	0	0	1
Total	2	0	0	1

Provision gros entretien

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

en M€	2024	2023
Provision au titre de 2024	0,4	0,2
Provision au titre de 2025	0,0	0,0
Provision au titre de 2026	0,0	0,0
	0,0	
Provision gros entretien totale	0,4	0,2

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent désormais aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes par application d'un seuil de 20 K€ au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier. Le montant de la provision pour gros entretien est de 0,4 M€ en 2024, contre 0,7 M€ en 2023.

Provisions pour risques, litiges et pénalités

Néant

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10 ans du 31 octobre 2024) : 3.43%

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

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années

Table de mortalité : Insee 2020-2022

Le montant de la provision retraite est de 1 011 K€ fin 2024.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les capitaux dus se répartissent ainsi par prêteur au 31 décembre :

en M€	2024	2023
Participation à l'effort de construction	31,5	29,3
Banque des Territoires	478,1	425,4
CFF	10,5	11,2
Autres banques	29,3	34,2
Emprunts et dettes divers	1,7	2,2
Total	551,1	502,4

Par nature :

Total	Locatif	Accession	Autre (adm)
551,1	538,5	8,3	4,3

Et par type de taux :

en M€	2024	%
Fixe	70,2	13%
Révisable - indices Livret A ou LEP	471,8	86%
Révisable - indice inflation	0,0	0%
Révisable - autres indices	9,2	2%
Sous-total révisable	480,9	87%
Structuré	0,0	0%
Total	551,1	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en M€	2024	2023
Intérêts courus non échus hors IC	8,5	7,1
Intérêts compensateurs	-	-
Total Intérêts courus non échus	8,5	7,1

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en M€	2024	2023
Locataires et acquéreurs	4,9	4,4
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	6,2	5,4
Personnel	1,4	1,3
Sécurité sociale et org. sociaux	1,0	1,0
Etat et collectivités publiques	0,3	0,6
Sous-total dettes fiscales et sociales	2,7	2,9
Créditeurs divers	2,1	2,0
Total Autres dettes	16,0	14,8

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

en M€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	551,1	12,6	60,3	478,2
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	8,5	8,5	-	-
Concours bancaires courants	0,0	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	5,2	-	-	5,2
Redevances location - accession	0,1	-	-	0,1
Autres dettes	16,0	16,0	-	-
Total	580,9	37,0	60,3	483,6

Annexe 11 fiche 4.6.1

Note 9. Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

en M€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	3,3	0,0
Fournisseurs et entrepreneurs	0,0	0,0
Personnel	0,0	0,0
Organismes sociaux	0,0	0,0
Etat, collectivités locales	18,3	0,0
Total	21,6	0,0

Note 10. Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent essentiellement à la subvention pour démolition de Roubaix pour 5 289 K€.

en M€	2024	2023
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	5,8	5,5
Produits des ventes des lots en cours	2,5	2,5
Total	8,2	8,0

5 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

Loyers				
En M€	2024		2023	
Logements	60,8		57,1	
RLS	-	3,2	-	3,0
Logements PSLA	0,2		0,5	
Garages, parkings et autres	2,9		2,7	
Commerces	0,4		0,4	
Foyers	1,0		1,0	
Supplément de loyer	0,3		0,3	
Total	62,4		59,0	

L'augmentation générale au 1er janvier 2024 sur les locataires en place a été de 3.5% sauf pour les logements en étiquette F & G.

Note 2. Récupération des charges locatives

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

La perte constatée dans les comptes 2024 suite aux régularisations effectuées en 2023 au titre des périodes de régularisation 2022 et antérieures s'élève à 1 170 K€.

La provision « perte sur régularisations de charges » pour la période de 2024 est estimée à 460 K€ contre 415 K€ en 2023. Ce montant représente l'estimation fin 2024 des charges sur les logements vacants et sur les logements improductifs de revenus,

principalement les logements de fonction des gardiens.

Note 3. Prestations de service et activités annexes

En M€	2024	2023
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	0,2	0,2
Pool	0,4	0,5
Refacturation copropriété	-	-
Autres produits	0,0	-
Total	0,6	0,6

Ce poste est constitué des locations diverses d'emplacements publicitaires et d'antennes de téléphonie pour 0.2 M€.

Les autres produits sont constitués des prestations de gestion facturées à Notre Foyer, Giale, Habitat privilège, Clésence et ONV.

Note 4. Autres produits et transferts de charges

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

Annexe 12 fiche 4.10.2

Note 5. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En M€	2024	2023
Fourn.électricité NR	0,0	0,0
Fourniture d'eau NR	0,0	0,0
Fourniture de gaz NR	0,0	0,0
Fournit.chaleur NR	-	0,0
Fournit.const NR	0,0	0,0
Ach.carbur.lubrifi.NR	0,0	0,0
Entret.petit équi.NR	0,0	0,0
Aut.mat.fournit.NR	0,1	0,1
Fournit.administrat.	0,0	0,0
Achats de fournitures et produits récupérables	3,9	2,9
Total	4,0	3,1

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En M€	2024	2023
Hygiène et sécurité	0,3	0,2
Espaces verts	0,0	0,0
Chauffage	0,0	0,1
Nettoyage	0,3	0,1
Gestion d'immeubles	0,0	0,0
Part NR divers travaux	0,0	0,0
Entretien réparations	2,3	2,1
Entretien divers	0,1	0,1
Sous Total part NR	3,1	2,6
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	7,1	6,8
Total	10,2	9,4

Note 7. Gros entretien

Ces charges se décomposent comme suit :

En M€	2024	2023
Travaux de gros entretien	2,3	2,0
Etats des lieux	2,9	2,9
Garanties totales	0,7	0,6
Total	5,8	5,6

Note 8. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit

en M€	2024	2023
Baux emphytéotiques	0,0	0,0
Prime d'assurance	1,0	0,7
Personnel intérimaire	0,0	0,0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1,7	1,2
Publicité et communication	0,1	0,2
Frais de mission et déplacements	0,2	0,2
Redevance	1,7	1,5
Locations mobilières	0,1	0,0
Frais postaux	0,1	0,1
Cotisations CGLLS	1,0	0,7
Cotisations diverses	0,2	0,2
Divers	-0,3	0,0
Total	5,7	4,9
Refacturation frais de déménagement	0,0	0,0
Total	0,0	0,0
Net	5,7	4,9

Note 9. Frais de personnel :

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement et l'abondement des salariés provisionnée à hauteur de 0,6 M€.

Ils se décomposent comme suit :

En M€	2024	2023
Frais de personnel comptables	0,8	0,8
Récupération sur locataires	8,5	7,6
Frais de personnel NR comptables	9,3	8,4

Note 10. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

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

53 % du patrimoine est assujetti à la taxe foncière fin 2024. Les taxes foncières augmentent de 3.4% à périmètre constant. La taxe moyenne au logement assujetti s'élève à 803 euros en 2024.

Note 11. Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation

Les mouvements se présentent ainsi :

En M€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	1,0	0,4
Autres	0,2	0,1
Gros entretien	0,1	0,4
S/total	1,3	0,9

Note 12. Autres charges et produits de gestion courante

Les autres produits de gestion courantes ne sont pas significatifs.

Note 13. Intérêts des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Intérêts sur opérations locatives	16 089	11 728
Intérêts compensateurs	0	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	149	233
Intérêts sur autres opérations	115	660
Total	16 352	12 621

Les intérêts sont en forte augmentation en raison notamment de la hausse du livret A en 2023.

Note 14. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En M€	2024	2023
Marges sur ventes d'actif	1,4	1,6
Perte sur remplacement ou démolition	-0,1	-0,1
Amortissement exceptionnel	-0,1	-0,3
Dépréciations nettes	0,0	0,0
Reprises de subventions	2,1	2,0
Éléments exceptionnels	0,5	0,9
Total résultat exceptionnel	3,8	4,1

Impact sur sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement les ventes aux locataires de 18 logements contre 19 logements en 2023 représentant une plus-value comptable nette totale de 1.4 M€.

Marge sur cession d'actifs

Marges sur cessions d'actifs

En M€	2024	2023
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	2,1	3,7
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-0,7	-2,3
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	1,4	1,4
Cessions d'actifs - autres	0,0	3,5
Valeur nette des actifs cédés - autres	0,0	-3,5
Subventions reprises sur ventes	0,0	0,1
Marges sur cessions d'actifs - autres	0,0	0,2
Marges sur cessions d'actifs	1,4	1,6

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	2024	2023
Pertes sur remplacements de composants VNC des immobilisations démolies	-0,1	-0,1
Pertes sur remplacements ou démolitions	-0,1	-0,1

Dotations nettes aux amortissements exceptionnelles

Une dotation de 99 K€ a été comptabilisé sur 2024 concernant le programme de Roubaix prévu en démolition en 2025.

Autres charges et produits exceptionnels

En M€	2024	2023
Rentrée sur créances irrécouvrables	0,0	0,0
Divers produits exceptionnels	0,3	0,2
Dédits et pénalités	0,0	0,0
Dégrèvements d'impôts	0,7	0,8
Remboursements suite sinistres	1,0	0,6
Subv. pour démolitions	0,2	0,1
Produits exceptionnels	2,2	1,8
Dépenses sinistres	1,1	0,5
Charges sur ventes d'actifs	0,0	0,0
Frais de démolition	0,1	0,2
Abandons de projets	0,1	0,0
Diverses autres charges exceptionnelles exploitation	0,2	0,1
Charges exceptionnelles	1,6	0,8
Total Autres charges et produits exceptionnels	0,6	0,9

Annexe 13 et 14 fiche 4.13.1

Note 15. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente en 2024 7.14% de l'ensemble des produits.

Le patrimoine taxable est de 281 logements fin 2024 contre 286 en 2023.

L'amortissement de l'écart de réévaluation lors de l'entrée en fiscalité constitue une charge extracomptable déductible fiscalement conduit à un déficit fiscal de 1,10 M€ en 2024. Compte tenu de l'imputation du montant de déficit reportable, la société n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2024. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 4,84 M€.

6 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif de fin d'année (CDI + CDD) est de 156 en équivalents temps plein en 2024 (156 en 2023).

L'effectif de fin d'année est également rappelé dans le tableau suivant :

En équiv. Temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2024	2023
Cadres	29	27
Employés, agents de maîtrise	92	93
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	35	36
Total	156	156

Annexe 15 fiche 4.9.3

Note 2. Compte personnel de formation

Depuis le 1^{er} janvier 2015, 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 comprennent au 31 décembre 2024 :

En M€	2024	2023
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçues	0,0	0,0
Emprunts locatifs signés	55,8	52,7
Ventes, contrats préliminaires	10,2	3,2
Total	66,0	55,9
Engagements donnés		
Avals, cautions, garanties données	0,7	0,7
Compromis de vente	3,7	5,9
Reste à payer sur marchés signés	63,7	51,0
Total	68,1	57,5

18 logements ont été cédés aux locataires en 2024. Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F NOTRE LOGIS, sur une durée de 10 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Annexe 16 fiche 4.1

Note 4. Dettes garanties par des suretés réelles

Les montants (en K€) des capitaux restants dus des emprunts garantis par des hypothèques (prises sur les actifs immobilisés) auprès de la CGLLS sont :

- Montant garanti par des hypothèques 10 390 K€
- Montant garanti par des promesses d'affectation hypothécaire : Néant
- Montant garanti par la CGLLS avec contre garantie hypothécaire : 15 189 K€

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Proposition d'affectation du résultat

Affectation du résultat	Dont activité en provenance du SIEG	Dont activités ne relevant pas du SIEG
Résultat 2024	10 869,41	-662 138,39
Report à nouveau 2023	0,00	0,00
Affectation à proposer	10 869,41	-662 138,39
Réserve sur cessions immobilières	1 329 848,80	932 165,00
Réserve statutaire (de prévoyance)	-932 165,00	-932 165,00
Distribution de dividendes	275 265,00	0,00
Réserves diverses	59,00	0,00
Report à nouveau	-662 138,39	-662 138,39

Note 8. Autofinancement

en M€	2022	2023	2024	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	27,48	25,06	20,76	
Variation intérêts compensateurs	0,00	0,00	0,00	
Remboursement d'emprunts localisés	-16,81	-15,72	-11,73	
Autofinancement net HLM ELARGI	10,67	9,34	9,04	
Total des produits financiers (comptes 76)	0,23	1,08	1,05	
Total des produits d'activité (comptes 70)	93,40	83,20	82,27	
Charges récupérées (comptes 703)	-12,57	-12,68	-13,23	
Dénominateur du ratio d'autofinancement	81,06	71,60	70,09	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	13,2%	13,0%	12,9%	13,0%

En milliers d'euros	2024	2023
RESULTAT COMPTABLE	11	6 041
Reprises sur provisions pour gros entretien	-422	-606
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	-413	-634
Autres reprises d'exploitation	-56	-242
Reprise sur provisions financières	0	0
Reprise sur provisions exceptionnelles	0	0
Total des reprises sur charges calculées	-891	-1 482
Dotations aux amortissements	23 668	22 393
Dotations aux provisions sur créances irrécouvrables	1 023	716
Dotations à la provision grosses réparations	90	320
Autres dotations aux provisions	157	204
Dotations aux provisions et amortissements financiers	0	0
Dotations aux provisions et amortissements exceptionnels	100	324
Total des charges calculées	25 038	23 957
Produits des cessions d'éléments d'actifs	-2 063	-7 204
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	762	5 887
Résultat sur cessions d'éléments d'actifs	-1 301	-1 317
Variation intérêts compensateurs, intérêts différés	0	0
Subventions d'investissement virées au compte de résultat	-2 092	-2 138
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	20 765	25 061
Amortissements des emprunts long terme	-11 727	-15 720
AUTOFINANCEMENT NET	9 038	9 341
Résultat avant charges et produits calculés	24 158	28 516

Note 10. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F, qui détient 66,05% du capital.

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

Annexe 17 fiche 4.2.4

Note 9. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	69 672 827,75	66 075 760,02	80 828 944,93	70 518 295,73	69 040 266,80
Résultat avant charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	33 776 389,41	34 592 361,25	34 257 042,37	28 515 687,81	24 158 311,70
Résultat après charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	13 024 802,41	12 392 518,97	12 572 827,99	6 040 724,74	10 869,41
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	143	144	142	149	155
Montant de la masse salariale de l'exercice	5 638 493,00	6 105 944,21	5 942 407,57	6 024 976,63	6 648 165,48
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	2 396 195,17	2 468 276,91	2 213 730,84	2 416 259,98	2 683 253,82

Annexe 1 – Production immobilisée – 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
		1 864 720,59			1 864 720,59
					0,00
	TOTAL	1 864 720,59	0,00	0,00	1 864 720,59

Annexe 2 – Ventilation des frais d'acquisition

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	TOTAL		0,00

Annexe 3 – Filiales et participation

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	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 ENCASSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITES
					BRUTE	NETTE					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
SCI WERVICQ MONTAGNE		2 000,00		51,00%	1 020,00	1 020,00					
SCI CASTELNAU		2 000,00		51,00%	1 020,00	1 020,00	664 415,36				
SCI COMINES STE MARGUERITE		1 000,00		51,00%	510,00	510,00					
- Participations (8)											
SCLA NOTRE FOYER		1 005 216,00	7 565 611,77	49,70%	497 328,00	497 328,00			237 152,75		
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus					26,52	26,52					
- Participations non reprises ci-dessus											
Total (10)					499 904,52	499 904,52	664 415,36	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 national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déduction des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) Si l'exercice d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 265.

Observations :

Annexe 4 – Mouvements des postes de l'actif immobilisé

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	4 140 793,06	8 522,63	1 217 159,30	0,00	0,00	5 366 474,99
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	996 998,36	0,00	0,00	0,00	0,00	996 998,36
Total I	5 137 791,42	8 522,63	1 217 159,30	0,00	0,00	6 363 473,35
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	24 927 731,79	0,00	0,00	3 711 309,61	0,00	21 216 422,18
Terrains aménagés, loués, bâti	120 677 909,24	0,00	9 798 816,60	0,00	248 366,54	130 228 359,30
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	145 605 641,03	0,00	9 798 816,60	3 711 309,61	248 366,54	151 444 781,48
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol propre (c/213-2135) A	798 565 568,78	11 510,00	40 931 177,57	0,00	1 540 626,22	837 967 630,13
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214-2145) B	79 919 686,64	0,00	15 680,06	0,00	0,00	79 935 366,72
Bâtimens et install. administratifs (c/2135-2135-2145-2145) C	8 752 645,37	0,00	0,00	0,00	0,00	8 752 645,37
Total III (A+B+C)	887 237 900,79	11 510,00	40 946 857,65	0,00	1 540 626,22	926 655 642,22
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	40 950,28	0,00	0,00	0,00	40 950,28
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	156 666,83	0,00	0,00	0,00	0,00	156 666,83
Matériel de bureau et matériel informatique	457 485,25	0,00	0,00	0,00	0,00	457 485,25
Mobilier	248 573,79	0,00	0,00	0,00	0,00	248 573,79
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	862 725,87	0,00	0,00	0,00	0,00	862 725,87
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	30 526 986,13	10 824 703,65	5 686 424,71	9 798 816,60	0,00	38 239 297,89
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	52 211 965,13	65 467 466,25	3 631 654,89	44 652 118,31	0,00	76 658 967,98
- Additions et remplacements de composants (1)	23 386 598,66	7 878 283,81	0,00	1 275 270,80	0,00	29 989 611,67
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII	106 125 549,92	84 170 453,71	10 318 079,60	55 726 205,71	0,00	144 887 877,52
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 139 672 767,89	84 181 963,71	61 063 753,85	59 437 515,32	1 788 992,76	1 223 891 977,37
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	500 924,52	0,00	0,00	0,00	1 020,00	499 904,52
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06	0,00	0,00	0,00	0,00	836,06
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	636 183,91	85 656,14	0,00	0,00	0,00	721 840,05
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	1 137 944,49	85 656,14	0,00	0,00	1 020,00	1 222 580,63
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 146 148 503,80	84 276 142,48	62 280 913,15	59 437 515,32	1 790 012,76	1 231 478 031,35

(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 acquisition réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = 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.

Annexe 5 – Situation et Mouvements de l'exercice

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	672 323,74	322 013,77	0,00	0,00	994 337,51
Autres postes d'immobilisations incorporelles	996 998,36	0,00	0,00	0,00	996 998,36
TOTAL I	1 669 322,10	322 013,77	0,00	0,00	1 991 335,87
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	318 491 084,09	22 261 605,00	99 738,23	1 026 946,00	339 825 481,32
Constructions locatives sur sol d'autrui	37 027 039,20	605 965,00	0,00	0,00	37 833 004,20
Bâtiments et installations administratifs	2 606 250,23	243 356,00	0,00	0,00	2 849 606,23
TOTAL III	358 124 373,52	23 310 926,00	99 738,23	1 026 946,00	380 508 091,75
Install. techniques. - Matériel - Outillage	TOTAL IV	40 950,28	0,00	0,00	40 950,28
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	144 510,36	10 714,99	0,00	0,00	155 225,35
Matériel de bureau et matériel informatique	457 112,75	139,80	0,00	0,00	457 252,55
Mobilier	178 425,73	24 700,69	0,00	0,00	203 126,42
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	780 048,84	35 555,48	0,00	0,00	815 604,32
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	360 614 694,74	23 668 495,25	99 738,23	1 026 946,00	383 355 982,22

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, (Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

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

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

		ans
--	--	-----

Annexe 6 – Ventilation des diminutions de l'exercice

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	608 895,88	418 049,70	0,00	1 026 945,58
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	0,00	608 895,88	418 049,70	0,00	1 026 945,58
Install. techniques, - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	608 895,88	418 049,70	0,00	1 026 945,58

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.

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

Annexe 7 – Incorporation frais financiers et coûts internes au coût de production des stocks

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				315 761,22	315 761,22
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	315 761,22	315 761,22

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

Annexe 8 – Etat des créances

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	836,06		836,06
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	721 840,05		721 840,05
	TOTAL I	722 676,11	0,00	722 676,11
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	586 287,43	586 287,43	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 705 373,51	7 705 373,51	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	3 949 899,32	3 949 899,32	0,00
412	Créances sur acquéreurs	24 531,00	24 531,00	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	3 307 675,66	3 307 675,66	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	403,19	403,19	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 582,56	11 582,56	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	18 594 259,25	14 487 979,65	4 106 279,60
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	18 594 259,25	14 487 979,65	4 106 279,60
45	Groupe et associés et opération de coopération	2 006 613,80	1 346 733,00	659 880,80
451	Groupe	1 346 733,00	1 346 733,00	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	659 880,80		659 880,80
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	3 174 409,54	3 174 409,54	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	2 583 870,88	2 583 870,88	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	590 538,66	590 538,66	0,00
	TOTAL II	39 361 035,26	34 594 874,86	4 766 160,40
486	Charges constatées d'avances	12 014,49	12 014,49	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	12 014,49	12 014,49	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	40 095 725,86	34 606 889,35	5 488 836,51

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	15 449 598,19
	subventions d'exploitation à recevoir	2 837 681,41
	TVA	306 979,65

solde sub a recevoir inclus PS LA
Démolition Roubaix

cf dossier suvention bilan 2024

Annexe 9 – Tableau des provisions

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	882 540,00	128 887,00	0,00	(3) 1 011 427,00
Pour gros entretien	729 333,00	90 001,00	421 467,00	397 867,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	96 235,02	27 978,83	55 930,02	(3) 68 283,83
TOTAL II	1 708 108,02	246 866,83	(2) 477 397,02	1 477 577,83
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	760 196,90	0,00	0,00	760 196,90
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	760 196,90	0,00	0,00	760 196,90
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	1 229 758,27	0,00	0,00	1 229 758,27
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	1 229 758,27	0,00	0,00	1 229 758,27
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	3 902 625,75	1 023 058,13	413 324,01	4 512 359,87
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	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	3 902 625,75	1 023 058,13	413 324,01	4 512 359,87
TOTAL VI (III + IV + V)	5 892 580,92	1 023 058,13	413 324,01	6 502 315,04
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	7 600 688,94	(1) 1 269 924,96	(1) 890 721,03	7 979 892,87

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 269 924,96	890 721,03
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		55 930,02
	de provisions non utilisées (*)		421 467,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 011 427,00

(*) 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).

Annexe 10 – Affectation du résultat et distribution du dividende

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0,00		0,00		0,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1		6 040 724,74		5 744 729,23		295 995,51	
- 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					95,10%		4,90%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :							
- Affectation aux réserves							
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières		1 412 446,91		1 058 750,07		353 696,84	
10688 Réserves diverses		4 353 012,83		4 410 714,16		(67 701,33)	
457 - Dividendes		275 265,00		275 265,00	100,00%	0,00	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		0,00		0,00		0,00	
TOTAL		6 040 724,74		5 744 729,23		295 995,51	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution	Résultat net
2021	2022	0,30	15,00		
2022	2023	0,53	15,75		
2023	2024	0,65	16,20		

Annexe 11 – 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)	31 465 022,68	1 309 667,59	4 599 921,73	25 555 433,36	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	517 931 149,33	11 122 643,00	55 019 877,67	451 788 628,66	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	5 167 516,52	Non ventilable (3)		5 167 516,52	
1654	Redevances location - accession	145 905,94	145 905,94		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)	1 704 394,19	162 544,11	649 437,69	892 412,39	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	1,03	1,03		0,00	
16881-16882-1716-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	8 491 963,13	7 100 880,93		1 391 082,20	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		564 905 952,82	19 841 642,60	60 269 237,09	484 795 073,13	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 406	Fournisseurs et comptes rattachés	6 203 372,94	6 203 372,94		0,00	
419	Clients créditeurs	4 880 688,73	4 880 688,73		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 390 862,75	1 390 862,75		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 038 386,25	1 038 386,25		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	303 093,75	303 093,75	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	303 093,75	303 093,75		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 481,45	1 481,45	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	1 481,45	1 481,45		0,00	
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	0,00	0,00		0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	2 137 677,06	2 137 677,06	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	2 137 677,06	2 137 677,06		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		15 955 562,93	15 955 562,93	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	8 240 737,55	2 474 110,33	5 766 627,22	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	5 766 627,22		5 766 627,22	0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	2 474 110,33	2 474 110,33		0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		8 240 737,55	2 474 110,33	5 766 627,22	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		589 102 253,30	38 271 315,86	66 035 864,31	484 795 073,13	0,00

RENVOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		87 771 597,63
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		39 030 766,00
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Annexe 12 – Transfert de charges

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	177 405,70		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	27 192,53		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	27 192,53		
TOTAL	204 598,23	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.

Annexe 13 – Récapitulatif des charges exceptionnelles

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		143 288,79
Honoraires sur vente de logements	27 192,53	
Divers : montants non significatifs	116 096,26	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		705 960,41
- Cessions (2)		705 960,41
	705 960,41	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut		56 106,77
	56 106,77	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		1 279 669,52
Dépenses couvertes par assurance	1 117 875,77	
Frais démolition Roubaix Alma	115 448,96	
Abandon projet		
Divers : montants non significatifs	46 344,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		99 738,23
Amortissements exceptionnels démolition Roubaix	99 738,23	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	2 284 763,72	2 284 763,72

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Annexe 14 – Récapitulatif des produits exceptionnels

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		698 949,53
Dégrèvements impôts	649 866,00	
Règlements sur créances passées en irrécouvrable	7 811,97	
Pénalités et/ou frais de dossier SLS	6 154,15	
Pénalités sur marché	8 413,34	
Divers : montants non significatifs	26 704,07	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		2 063 000,00
Ventes de logements aux locataires	2 063 000,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 092 455,10
	2 092 455,10	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 246 669,94
Indemnités d'assurance	998 564,82	
Subvention démolition Roubaix	200 001,48	
Divers : montants non significatifs	48 103,64	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	6 101 074,57	6 101 074,57

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Annexe 15 – Effectifs

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	154	153
	Effectif à temps partiel . en nombre	2	3	4
	. en équivalent temps plein (c)	3	2	2
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	156	155
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (€)		5	0	0
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	156	155

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	142	13	155
	- Fins de contrats au cours de l'année	- 8	- 9	- 17
	+ Contrats signés au cours de l'année	+ 9	+ 9	+ 18
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)		143	13	156

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	121	0	1
Personnels d'immeubles :	22	0	0
Personnels de maintenance :	13	0	0
TOTAL (h)	156	0	1

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

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

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

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

(e) En équivalent temps plein.

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

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

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

Annexe 16 – Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	49 942 283,42
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		49 942 283,42

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	64 345 487,70
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)	63 665 679,00
80188	Engagements divers	679 808,70
TOTAL		64 345 487,70

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	9 439 360,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	570 510,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	145 905,94
TOTAL		10 155 775,94

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	3 744 335,00
TOTAL		3 744 335,00

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

Annexe 17 – Tableau ration autofinancement net HLM

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	10 670 409,59	9 341 354,30	9 038 091,64	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	327 655,21	1 078 647,41	1 048 220,40	
c) Total des produits d'activité (comptes 703)	93 402 985,46	83 202 178,42	82 270 686,75	
d) Charges récupérées (comptes 703)	12 574 040,53	12 683 882,69	13 230 419,95	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	81 156 600,14	71 596 943,14	70 088 487,20	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	13,15%	13,05%	12,90%	13,03%

Annexe 18 – Résultat financier des cinq derniers exercices

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	69 672 827,75	66 075 760,02	80 828 944,93	70 518 295,73	69 040 266,80
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	33 776 389,41	34 589 961,30	34 257 042,37	28 515 687,81	24 158 311,70
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	13 024 802,41	12 392 518,97	12 572 827,99	6 040 724,74	10 869,41
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	143,00	144,00	142,00	149,00	155,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	5 638 493,00	6 105 944,21	5 942 407,57	6 024 976,63	6 648 165,48
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 396 195,17	2 471 245,91	2 217 904,37	2 416 259,98	2 683 253,82

**RAPPORT DE GESTION
SUR LES COMPTES DE
L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2024**

Photo : 3F Notre Logis - béguinage les Barnaches à Halluin

RAPPORT DE GESTION
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024
établi par le Conseil d'administration et présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire
Le 23 juin 2025

Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré
Au capital de 6 117 000 €
Siège social : 221 rue de la Lys 59433 Halluin Cedex
Siret 886 380 526 R.C.S. Lille Métropole

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

CHIFFRES CLES	Page 7
CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT	Page 12
1. ACTIVITE DE LA SOCIETE	Page 12
1.1 LE DEVELOPPEMENT D'UNE PRODUCTION NEUVE LOCATIVE ADAPTEE	Page 12
1.2 UN RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE	Page 14
1.3 LA POSSIBILITE D'ACCEDER A LA PROPRIETE	Page 16
1.4 UN PATRIMOINE VALORISE	Page 21
1.5 DES PARCOURS RESIDENTIELS FLUIDIFIES ET SECURISES	Page 25
1.6 UNE QUALITE DE SERVICE CONSOLIDEE	Page 30
1.7 DES EQUIPES ENGAGEES	Page 34
1.8 EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR	Page 36
2. ETATS FINANCIERS	Page 36
2.1 PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION	Page 36
2.2 EXAMEN DES COMPTES ET RESULTATS	Page 39
▪ Bilan	
▪ Loyers	
▪ Chiffre d'affaires	
▪ Autofinancement	
▪ Résultats	
▪ Trésorerie	
2.3 COMPTE DE RESULTAT ET BILAN	Page 40
2.4 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	Page 41
2.5 DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES	Page 41
2.6 DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT	Page 42
2.7 INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE A L'EGARD DE SES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS COMMERÇANTS ET FOYERS - Les délais de paiement des fournisseurs - Les délais de paiement des créances	Page 42
2.8 RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	Page 43
2.9 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	Page 43
3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	Page 44
3.1 CAPITAL ET ACTIONNAIRES	Page 44
- Répartition du capital social à la clôture de l'exercice	
- Informations sur la participation des salariés au capital social	
- Attribution gratuite d'actions – Options d'achat ou de souscription d'actions réservées aux mandataires sociaux de la société	

3.2	PARTICIPATIONS ET CONTRÔLE	Page 44
3.3	MENTIONS DES SUCCURSALES EXISTANTES	Page 45
3.4	CONSEIL D'ADMINISTRATION	Page 45
-	Modifications de la composition du Conseil d'administration	
-	Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2024	
-	Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé	
-	Délégations en cours de validité en 2024 données par l'assemblée générale au conseil d'administration	
3.5	MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE	Page 47
3.6	COMMISSAIRES AUX COMPTES	Page 47
3.7	CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L225-37-4-2° DU CODE DU COMMERCE	Page 47
3.8	ABSENCE DE CONDAMNATION DE LA SOCIETE POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLE	Page 47

ANNEXES

ANNEXE 1 : Rapport sur l'activité d'accession pour l'exercice 2024 en application de l'article 9 de la convention de garantie conclue entre [nom de la société] et la société de garantie de l'accession HLM [SGAHL] *en cas de convention de garantie passée avec la SGAHL*

ANNEXE 2 : Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

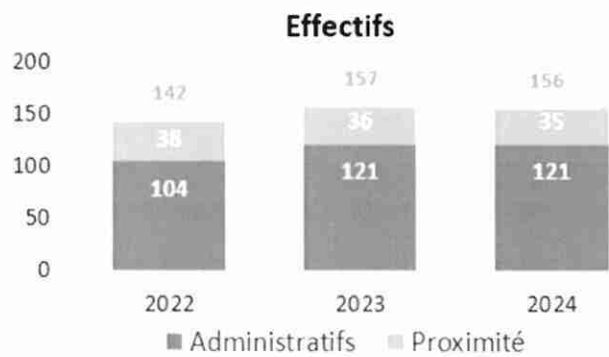
ANNEXE 3 : Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice

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

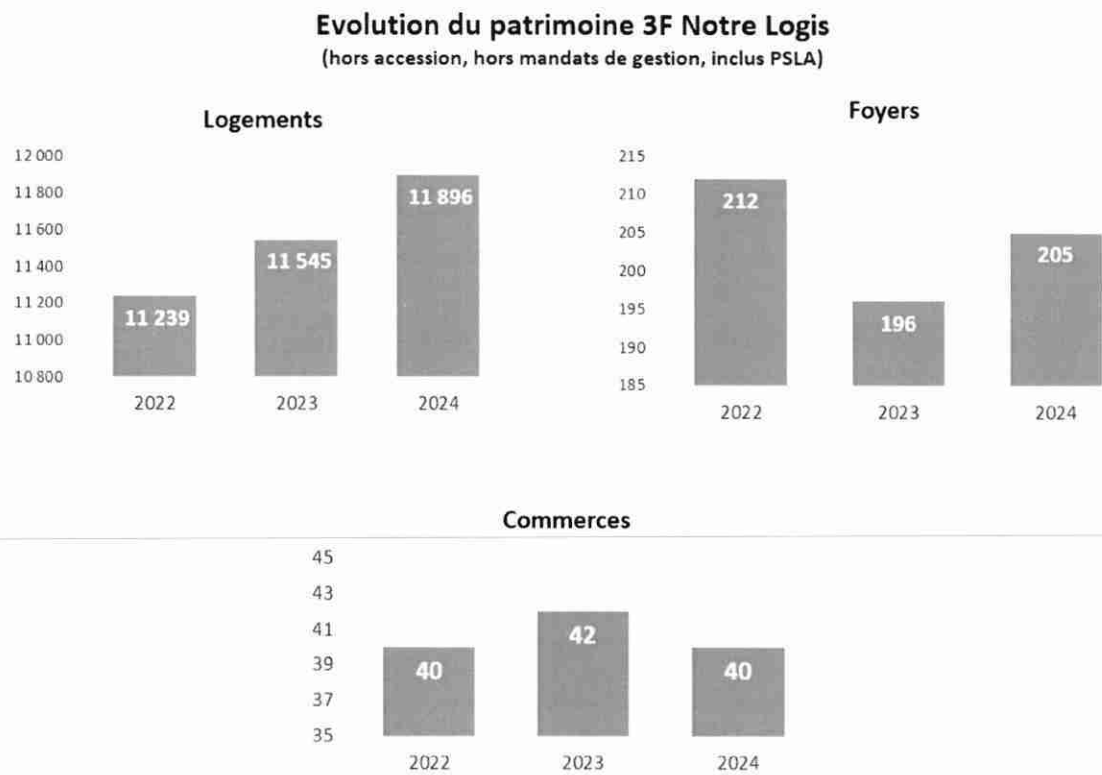
PREAMBULE

CHIFFRES CLES

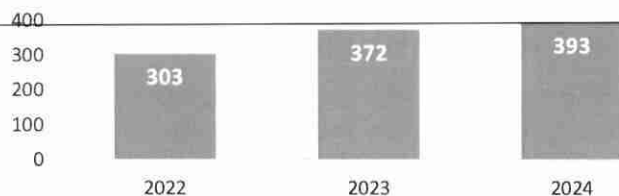
Effectif au 31 décembre 2024 :



1. Évolution du Patrimoine



**Entrées en gestion (constructions neuves en nombre de lots)
(hors accession, hors mandats de gestion, inclus PSLA)**

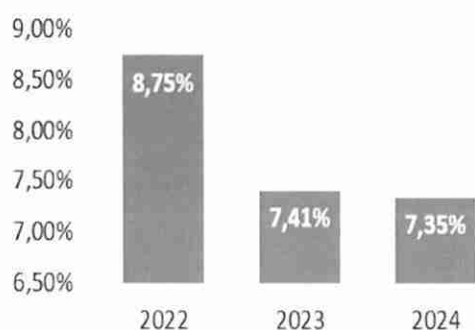


Nombre de logements mis en chantier



2. Gestion Locative

Taux de rotation des locataires

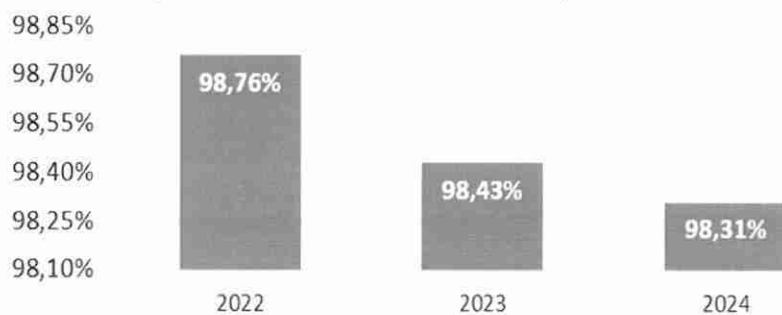


Taux de la vacance des logements

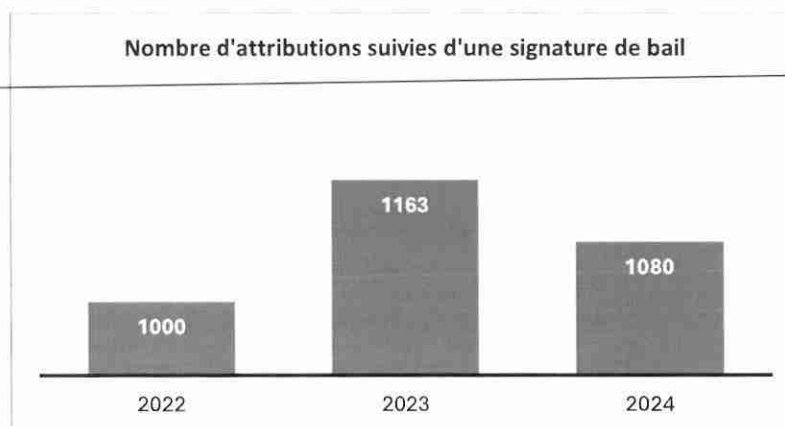


3. Gestion Commerciale

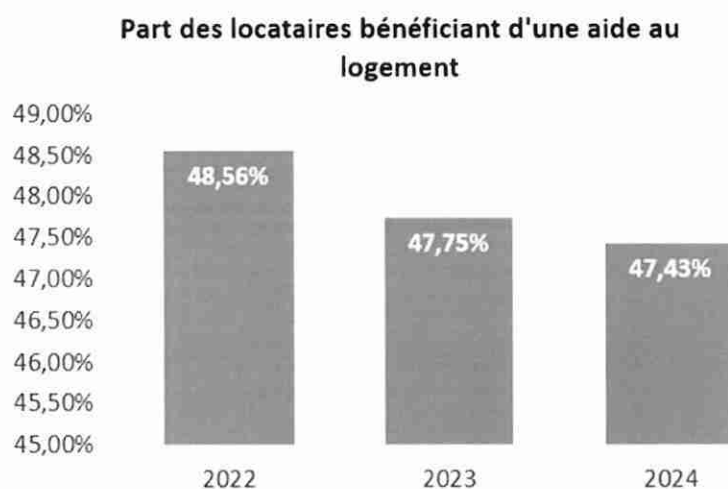
**Taux de recouvrement des loyers
(encaissements de l'année sur les loyers facturés de l'année)**



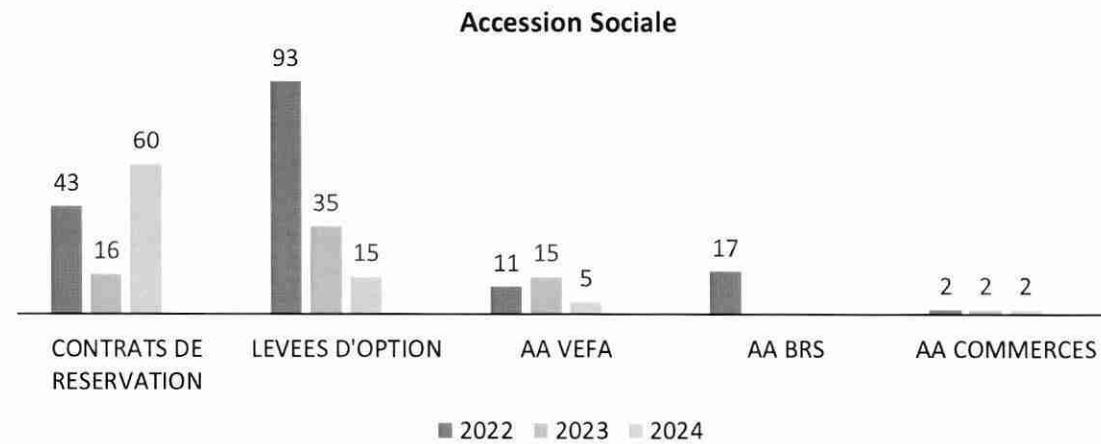
Attribution de logements :



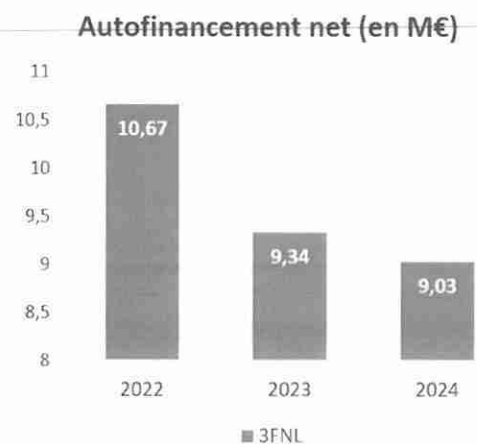
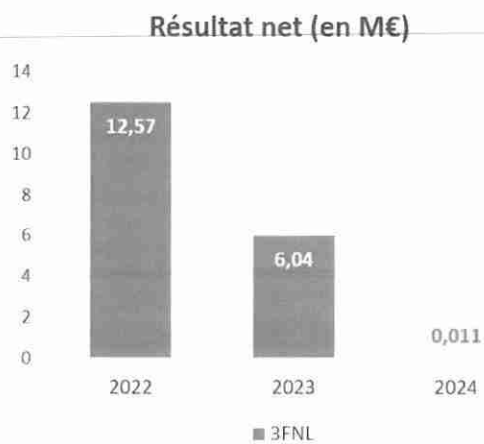
Part des locataires bénéficiant d'une aide au logement :



4. Vente de logements



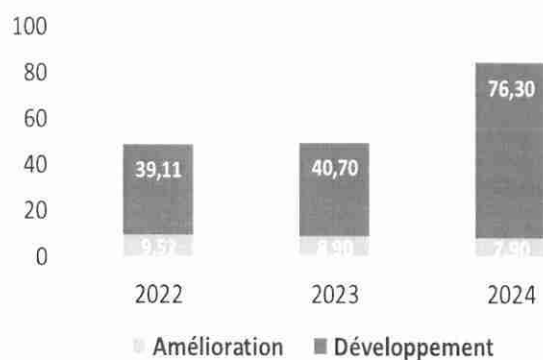
5. Données financières



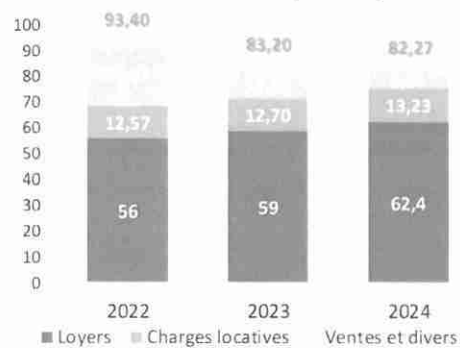
Annuités financières rapportées aux
Loyers nettes des produits financiers



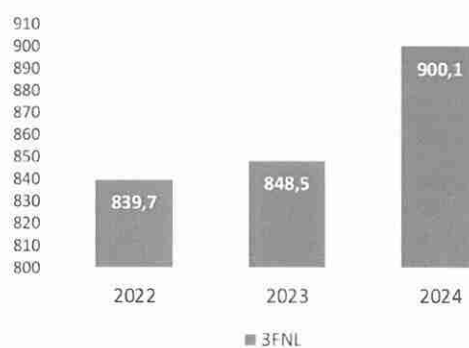
Montant des investissements (en M€)



Chiffre d'affaires (en M€)



Bilan (en M€)



CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT

2024 est une année clé pour la société dans la définition de sa stratégie et de son engagement auprès des locataires et territoires :

- À travers le déploiement de la direction clientèle (permettant un parcours unique de l'accueil des demandeurs à la fin de bail) et grâce au regroupement des équipes de proximité et des attributions, du contentieux, des chargés d'accompagnement social, de l'accueil et de l'accueil du demandeur,
- À travers le renforcement et la structuration de la gouvernance (accueil de nouveaux membres du Conseil d'Administration, formation commune, et réécriture des règlements intérieurs). Ce cadre d'intervention doit permettre à chacun des collaborateurs d'accompagner la gouvernance et structurer son activité.

La nouvelle organisation de 3F Notre Logis place au centre de sa relation territoriale, la qualité de service, levier essentiel pour le développement d'une offre locative sociale sur les territoires et au service des élus des communes.

Ces évolutions permettent de renforcer la qualité de service et la lisibilité pour les locataires de leur parcours de vie chez 3F Notre Logis.

2024 fut également une année charnière pour le déploiement des compétences des collaborateurs de 3F Notre Logis, que ce soit par la valorisation des diplômes obtenus ou l'ouverture de nouvelles formations à venir. 3F Notre Logis œuvre tous les jours à accompagner nouveaux comme anciens collaborateurs dans l'exercice de leur métier d'aujourd'hui et de demain.

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1 LE DEVELOPPEMENT D'UNE PRODUCTION NEUVE LOCATIVE ADAPTEE

Impactée par la crise économique et géopolitique de 2022/2023, l'année 2024 a été particulièrement marquée par le retrait de promoteurs dans des projets importants d'aménagement dont les terrains (friches industrielles) avaient été acquis avec le soutien de promoteurs.

C'est le cas par exemple des projets à Tourcoing Vertbaudet, Tourcoing Maurice Sarraut, Halluin Sylvie Thiriez, Bondues Fougères, Villeneuve d'Ascq Gaston Baratte.

C'est donc un travail important que mènent les équipes de 3F Notre Logis pour concrétiser ces projets dont une grande part de la programmation devait être assurée par les promoteurs et la vente de logements en accession libre.

Dans le même temps, face à la mauvaise commercialisation des logements en accession libre, les bailleurs ont été fortement sollicités par des promoteurs pour le rachat d'une partie de programmes voire même par la totalité des logements de leurs programmes.

Pour 3F Notre Logis, c'est 122 agréments obtenus en 2024 pour des LLI (Logements Intermédiaires) achetés à des promoteurs, principalement pour des projets où 3F Notre Logis était déjà identifiée comme le bailleur social de l'opération.

Si la programmation 2024 reste toutefois stable avec 370 agréments obtenus, la part de LLS avec 196 agréments LLS obtenus dont 60 agréments obtenus en RO (Reconstitution de l'Offre) a, quant à elle, diminué.

La forte part d'agréments en RO est liée aux préconisations de l'état qui souhaite une augmentation d'agréments RO pour ces prochaines années.

Dans ce contexte économique, seule une opération a fait l'objet d'une acquisition améliorée. Il s'agit de l'acquisition d'une maison de maître sur la commune de Baisieux avec l'objectif de réaliser 3 appartements.

Le développement

3F Notre Logis a signé l'acquisition de terrains ou un contrat de réservation pour 272 logements (184 appartements et 88 maisons) sur l'année 2024, dont 237 en VEFA, 31 en MOD et 4 en AA :

- 92 engagements fonciers LLS
- 158 engagements fonciers LLI (Contrat de réservation signé)
- 22 engagements fonciers PSLA

La plupart des acquisitions ont été réalisées dans la Métropole Européenne de Lille pour 182 logements (Wambrechies, Linselles, Baisieux, Roncq, Villeneuve d'Ascq, Seclin...).

Les 90 logements restants ont été acquis sur les communes de Phalempin, Cysoing et Templeuve.

Les financements

3F Notre Logis a obtenu 370 agréments en 2024 contre 327 l'année dernière, dont 162 agréments LLI et 12 PSLA.

A l'inverse de l'année dernière la plus grande partie des opérations sont réalisées en VEFA avec 213 agréments obtenus contre 157 agréments obtenus en Maîtrise d'Ouvrage Directe ; cette répartition étant liée à l'acquisition des nombreux logements LLI.

La part de LLS représente quant à elle 92 PLUS, 82 PLAI et 22 PLS.

Avec près de 50% de PLAI sur sa programmation PLUS/PLAI, 3F Notre Logis répond totalement aux attentes de la MEL avec un objectif de 30% de PLAI sur chaque opération locative.

Ces opérations sont situées principalement sur le territoire de la MEL (Lille, Tourcoing, Halluin Villeneuve d'Ascq, Bondues, Linselles, Quesnoy...), avec quelques opérations situées en dehors de la MEL (Cysoing, Phalempin, Templeuve).

Action Logement n'a pas renouvelé de subventions mais continue à accompagner 3F Notre Logis dans les emprunts.

Les emprunts mobilisés restent prioritairement ceux de la CDC et d'Action Logement, et la Caisse d'Épargne pour les logements PSLA.

L'accroissement de l'offre de logements

393 logements dont 20 PSLA ont démarré en chantier, en 2024.

Il s'agit majoritairement d'appartements avec la réalisation de 294 appartements et 99 maisons (Type de financement : 157 PLUS / 65 PLAI / 25 PLS / 126 LLI et 20 PSLA).

A l'inverse de l'année précédente, la plus grande partie des opérations sont réalisées en VEFA avec 256 logements en VEFA pour 137 en MOD.

Répartition des performances thermiques :

- 76 logements certifiés **RT 2012** (Croix VEFA, Templeuve VEFA, Roncq VEFA, Noyelles Les Seclin VEFA, Sequedin AA, Halluin VFEA et Linselles VEFA)
- 173 logements certifiés **RT 2012 -20%** (Seclin VEFA, Halluin MOD, Frelinghien VEFA, Sainghin en Weppes MOD et Wattignies MOD)

- 108 logements certifiés **RE 2020** (Libercourt MOD, Villeneuve d'Ascq VEFA, Wambrechies VEFA et Quesnoy sur Deule VEFA)
- 36 logements certifiés **RE 2020 seuil 2025** (Marcq en Baroeul VEFA)

La taille moyenne des opérations représente 19 logements.

➤ *Insertion par l'activité économique*

11.157,26 heures ont été réalisées en 2024 sur 9 marchés (dont 3.118,11 heures sur 3 lots pour 2 opérations ANRU).

Cela représente 43 contrats (CDD, CDI, Contrat d'apprentissage...) pour 41 personnes.

3F NOTRE LOGIS s'inscrit ainsi une nouvelle fois dans l'accompagnement des publics les plus éloignés de l'emploi et conforte la pertinence de ce dispositif.

A savoir que 19 participants sont issus des Quartiers Prioritaires (QPV), soit 46.34% des participants.

Les entrées en gestion de logements

En 2024, nous avons livrés 393 logements neufs locatifs sociaux (377 logements collectifs et 16 logements individuels), dont 9 logements sont réservés à l'association ISRAA. Les types de financement sont : 288 logements PLUS, 92 logements PLAI, 5 logements PLS et 8 logements LLI.

160 logements ont été livrés en maîtrise d'ouvrage direct, 232 logements en VEFA et 1 logement en Acquis Amélioré.

1.2 UN RENOUVELLEMENT URBAIN DURABLE

L'exécution des opérations inscrites au PNRU

3F Notre Logis est engagée depuis fin 2019 dans une opération de relogement concernant 158 familles qui occupaient 163 logements à l'Alma Roubaix (ESI 8218L et 8259L).

L'opérateur France Horizon est missionné pour assurer cette mission avec 15 ménages à accompagner vers un nouveau logement au 31 décembre 2024.

Les démarches de collaboration inter bailleurs, initiées sur Roubaix plus spécifiquement, constituent une réelle force de frappe opérationnelle permettant de capter des typologies adaptées aux ménages actuellement sur l'Alma et qui souhaitent rester dans la commune sur laquelle l'offre n'est pas adaptée (Etat, MEL, Ville de Roubaix, VILOGIA, LMH, PARTENORD, SIA etc.).

Le dépôt du permis de démolir pour l'ESI 8218 L Archimède/Médicis (79 logements) a bien été déposé.

Les opérations pour lesquelles 3F Notre Logis a bénéficié de contreparties foncières (sur les communes de Tourcoing, Hem, Wattrelos, Lille, Loos, Mons en Baroeul) pour réaliser des logements PSLA, ont avancé.

A noter toutefois des difficultés de commercialisation sur l'opération de Tourcoing Ultrillo.

En effet, avec seulement 3 réservations sur 44 maisons, l'opération est en attente, et ce malgré la mise en place de moyens importants de commercialisation.

De plus, un ordre de service pour les 10 maisons à Hem et les 44 appartements à Mons devrait être signé début 2025.

La qualité de vie dans les quartiers

- Conventions de gestion urbaine de proximité

Sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille (MEL), le contrat de Ville et des Solidarités a été signé par l'Etat, la MEL, les Villes et tous les bailleurs concernés.

3F Notre Logis a contractualisé dans ce cadre, à l'instar des autres opérateurs, les avenants liés à l'exonération partielle de TFPB (30%) dans les quartiers dits prioritaires de la Politique de la Ville dans lesquels sont situés certaines des résidences 3F Notre Logis à Lille, Villeneuve d'Ascq ou Roubaix. Il en a été de même sur Amiens.

Des plans d'actions ont été formalisés autour d'actions relatives au sur entretien, la sécurisation, le traitement du vandalisme, le renforcement des équipes de proximité et du lien social en direction des habitants des sites concernés.

- Actions dans le cadre du « mieux vivre ensemble »

De nombreuses manifestations ont été initiées sur la commune d'Halluin durant toute l'année sur les Résidences de la Boétie et Drèves des acacias :

- Mise en place d'une bibliothèque solidaire
- Fête des voisins avec concours de dessins
- Poursuite du Café des voisins

La livraison du béguinage les Bernaches a également donné l'occasion de mettre en place une inauguration en présence des institutionnels, partenaires, locataires et du Président du groupe 3F, ainsi que la Directrice Générale d'Immobilière 3F.

La résidence Apothicaire située sur la commune de Comines dispose en rez de chaussée d'un local collectif « Petit Grain » (LCR) au sein duquel sont organisés chaque 1er lundi du mois une permanence assurée par l'association CLCV, le mardi après-midi des activités à destination des adultes (jeux de société) et le mercredi après-midi des ateliers enfants (animations, travail manuel, préparation des événements festifs tels que Noël, Pâques, fête champêtre...).

Sur le littoral, en lien avec la Ville de Boulogne, le centre social MAES, la CAF, l'Etat et l'UNICEF ont organisé courant juillet et août la manifestation « quartiers d'été » prévoyant diverses activités récréatives.

- Concertation, association des habitants

Afin d'évoquer des aspects relatifs à la qualité du cadre de vie et au niveau de propreté attendu dans les locaux communs, trois rencontres associant les 34 locataires de logements individuels situés sur la commune de Saily Lez Lannoy ont été organisées en lien avec le prestataire, la société SENI.

En raison de troubles d'occupation générant des nuisances dans la Résidence de la rue du 11 novembre à Croix, une réunion a été initiée en lien avec les 21 locataires afin d'apaiser la situation, de rechercher des solutions ayant amené au départ de l'occupant à l'origine des troubles. Un point d'information sur les charges récupérables a également été réalisé à cette occasion.

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain sur le secteur de l'Alma à Roubaix, trois rencontres ont été mises en place avec les locataires qui y sont encore logés afin de réaliser un point sur les relogements, les questions relatives à la propreté et à la sécurité du site. Une communication sur les charges récupérables a également pu être assurée.

Il convient de souligner l'investissement significatif de l'équipe de proximité mobilisée sur le secteur du Pont de Bois à la suite de l'imputation d'une régularisation de charges importante qui a nécessité un accompagnement spécifique à destination des locataires concernés. C'est ainsi que 197 locataires ont été reçus individuellement afin d'identifier toutes les pistes leur permettant de s'en acquitter sans se mettre en difficulté.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un ambitieux plan de réhabilitation du patrimoine dans un souci d'optimisation de la performance énergétique, des réunions de concertation avec présentations des programmes et échanges avec les habitants ont été organisées durant l'année 2024 :

- sur Halluin
 - Cité Jardins à Halluin – 16 logements individuels
 - Résidence Jean Jaurès à Halluin – 12 logements collectifs
 - Résidence Verkindere à Halluin – 32 logements collectifs
 - Résidence Pesquerie à Halluin – 9 logements collectifs
- sur Wervicq sud
 - Résidence Les Platanes V – 21 logements individuels
- Sur Linselles
 - Résidences rue de la Paix – 12 logements individuels
 - Résidence Joffre X – 24 logements individuels

1.3 LA POSSIBILITE D'ACCEDER A LA PROPRIETE

Le patrimoine mis en vente et les résultats

En 2024, la politique de vente de logements aux locataires s'est poursuivie avec la signature de 22 promesses de vente et 18 actes authentiques. 74 nouveaux logements individuels ont été mis en vente sur la commune d'Halluin.

Promesses de vente : 22 dont 77% sur La Métropole Européennes de Lille (70% en 2023)

Département	Communes	Zonage	Nbre de promesses de vente	%
Aisne	GAUCHY	B2	1	4,5%
Nord	ARMENTIERES	B2	2	91%
	GRANDE-SYNTHÉ	B1	2	
	HANTAY	B2	1	
	LILLE	A	3	
	MARCQ EN BAROEUL	A	1	
	TOURCOING	B1	7	
	VILLENEUVE D'ASCQ	B1	2	
	WERVICQ SUD	B1	2	
Pas de Calais	LIEVIN	B2	1	4,5%

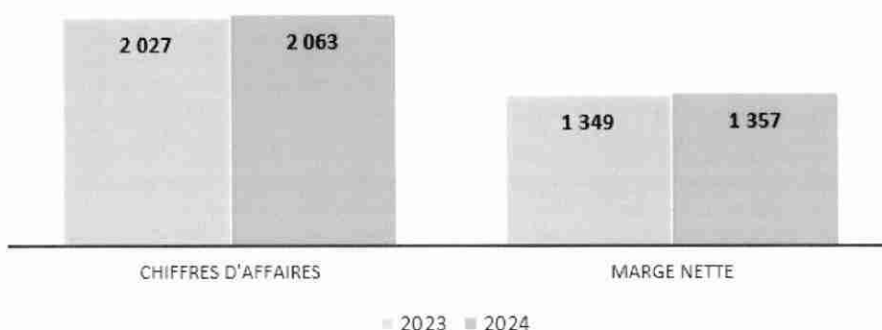
Actes authentiques : 18 dont 83 % sur La Métropole Européennes de Lille (73 % en 2023)

Département	Communes	Zonage	Nbre Actes Authentiques	%
Nord	ARMENTIERES	B2	1	100%
	GRANDE-SYNTHÉ	B1	2	
	HANTAY	B2	1	
	LILLE	A	3	
	MARCQ EN BAROEUL	A	1	
	TOURCOING	B1	7	
	VILLENEUVE D'ASCQ	B1	2	
	WERVICQ SUD	B1	1	

3F Notre Logis a vendu 23% de logements individuels (48% en 2023) et 77 % de logements collectifs (52% de logements collectifs en 2023).

Vente de Patrimoine

Evolution chiffres d'affaires (en K€)



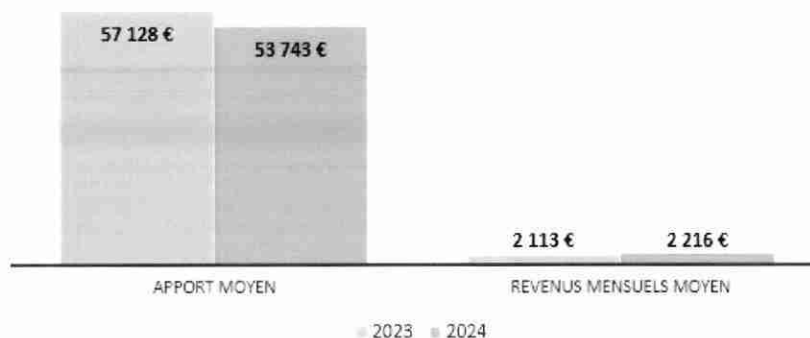
Le chiffre d'affaires et la marge nette engendrés par ces ventes pour 2024 sont restés stables par rapport à 2023.

Caractéristiques des acquéreurs

Le profil des acquéreurs se répartit de la manière suivante :

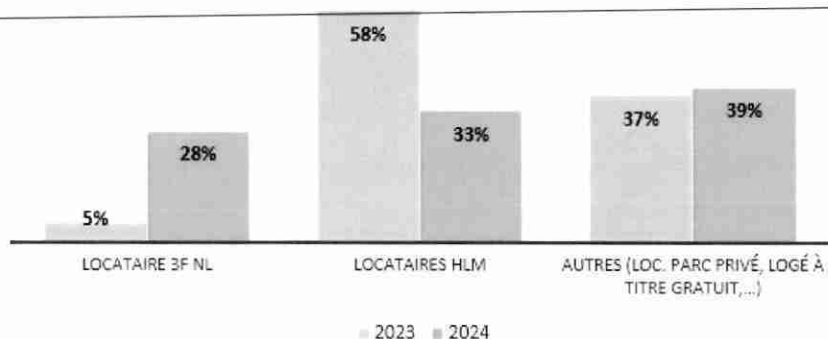
Vente de Patrimoine

(Profil financier des acquéreurs)



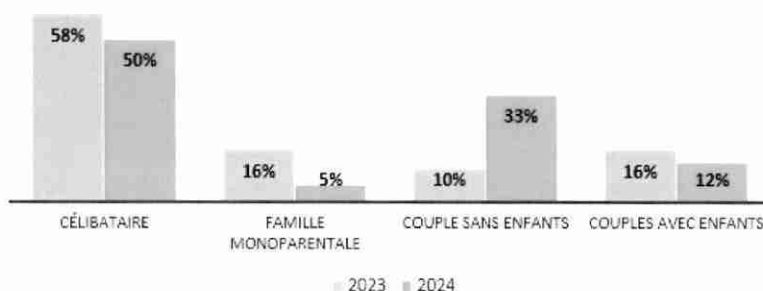
Vente de Patrimoine

Statut d'occupation antérieure



Vente de Patrimoine

composition familiale



En 2024, les constats suivants ont pu être faits :

- Un revenu mensuel qui reste stable par rapport à 2023, et une augmentation de 6% de l'apport moyen
- 61 % des logements ont été vendus à des locataires HLM, dont 28 % à des locataires-occupants, ce qui contribue activement au parcours résidentiel ascendant des locataires HLM.
- Une diminution des ventes auprès de personnes seules et des familles monoparentales en faveur des couples sans enfant.
- Une augmentation des ventes en 2024 concernant la vente des petites typologies (T1 au T3), 61% contre 42 % en 2023.

L'accession sociale à la propriété et les résultats

3F Notre Logis produit une offre d'accession sociale à la propriété depuis 2006. Cette offre s'appuie quasi exclusivement sur le PSLA (prêt social à la location-accession) qui correspond désormais à une activité clairement identifiée dans le cadre de la stratégie de l'entreprise, dans une logique pragmatique et visant la maîtrise des coûts.

Depuis plusieurs années, 3F Notre Logis diversifie son offre d'accession en proposant de la vente en V.E.F.A (vente en état futur d'achèvement) et en BRS (Bail réel Solidaire).

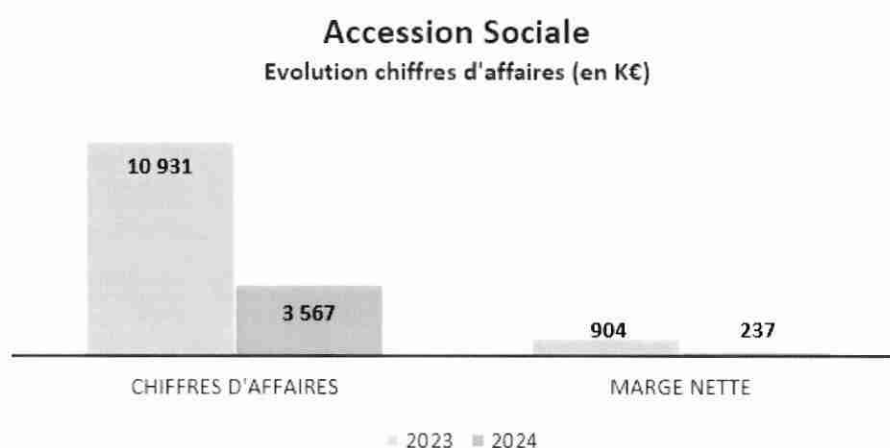
Courant 2024, 6 nouveaux programmes ont été mis en vente :

- 10 maisons PSLA de type 4, rue de l'Abbé Lemire à Hem (site NPNRU)
- 44 appartements PSLA de type 2 et 3, rue Marc Sangnier à Mons-en-Baroeul (site NPNRU)
- 5 maisons PSLA de type 4, rue du 8 mai 1945 à Seclin
- 15 maisons PSLA de type 4, rue Gambetta, le Clos de l'Épinette à Sainghin-en-Weppes
- 20 appartements PSLA de type 2 et 3, rue de la Vignette, le Fil du Lin, à Linselles
- 28 parcelles de terrain libre de constructeur, rue du Haut Quesnoy à Le Maisnil

En 2024, 3F Notre Logis a signé sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille :

- 60 contrats de réservation,
- 15 transferts de propriété (PSLA),
- 5 actes authentiques en VEFA.

3F Notre Logis a également réalisé la vente de 2 commerces, sur Sailly-Lez-Lannoy et sur Comines.



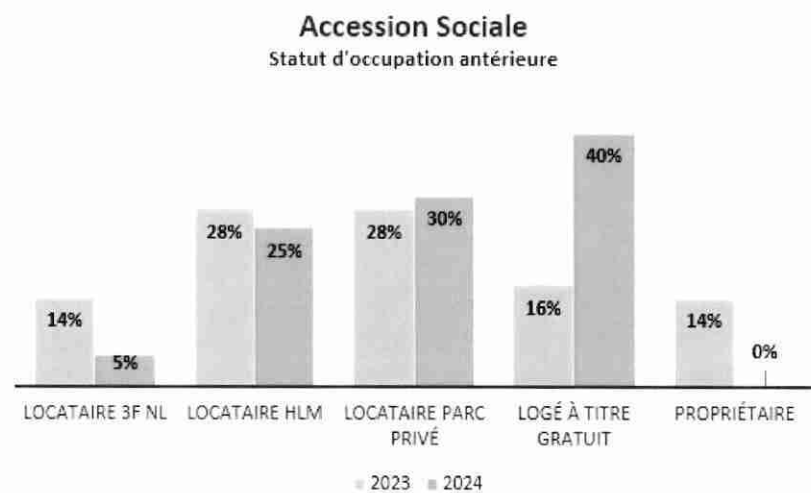
Le chiffre d'affaires engendré par ces ventes pour 2024 représente 3 567 K€ donnant une marge nette 237 K€ et est en forte baisse par rapport à 2023. Cela s'explique notamment par le nombre important de ventes réalisées ces dernières années, ce qui est venu fortement impacter le stock restant à vendre pour 2024.

Dans le cadre d'une convention de partenariat, 3F Notre Logis commercialise pour le compte de Flandre Opale Habitat, 21 logements en BRS & VEFA, rue de la Littorelle à Lille (Odysseo). Cette activité a permis de percevoir 5.2 € K€ d'honoraires pour 2024.

Dans le cadre de ses activités, 3F Notre Logis réalise également des ventes de terrain auprès de promoteurs privés, cette activité a permis de réaliser un chiffre d'affaires de 2.5 M€ pour une marge nette de 0.7 M€

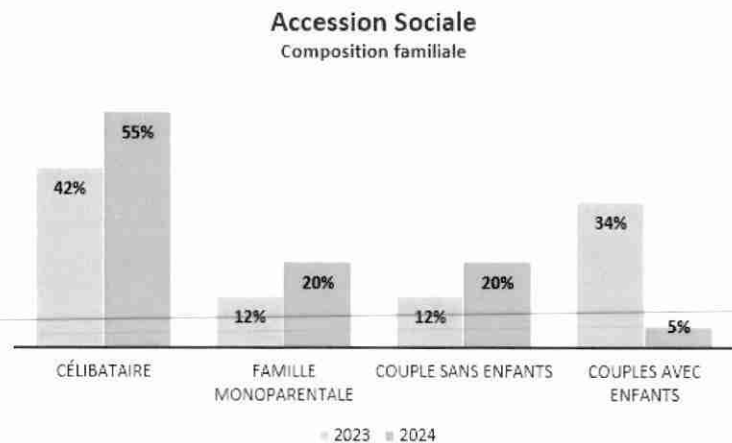
Caractéristiques des acquéreurs

Le profil des acquéreurs se répartit de la manière suivante :



Les primo-accédants représentent 100 % des ventes. 45% des ventes sont réalisées au profit des salariés travaillant dans une entreprise cotisant à Action Logement.

30% des ventes ont été réalisées au profit de ménages issus du parc HLM.



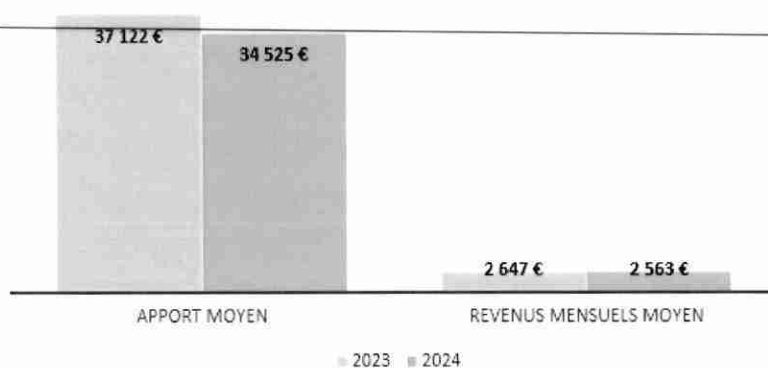
En 2024, une baisse importante de 29 % est constatée au profil des couples avec enfants en faveur des ventes au profit des célibataires (+ 13%), des familles monoparentales (+ 8%) et des couples sans enfants (+ 8%).

Cela s’explique notamment par le fait, que les couples avec enfants se positionnent davantage sur du logement individuel que sur du collectif.

En 2024, 30 % des logements ont été vendus en individuel et 70% en collectif

Accession Sociale

Profil financier des acquéreurs



En 2024, une légère baisse de l'apport moyen (- 6% par rapport à 2023) et du revenu mensuel moyen (- 3% par rapport à 2023), est constatée.

Il est à noter également que dans le cadre du financement pour l'acquisition de leur logement, 35% des ménages ont bénéficié d'un prêt par Action Logement.

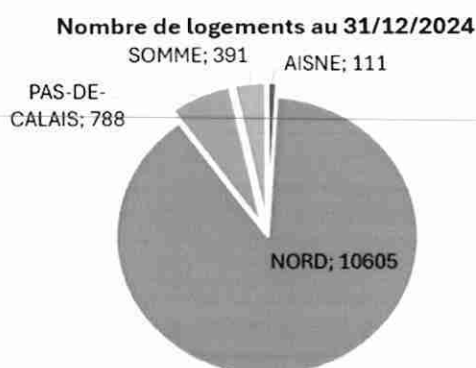
1.4 UN PATRIMOINE VALORISE

Le patrimoine de la Société

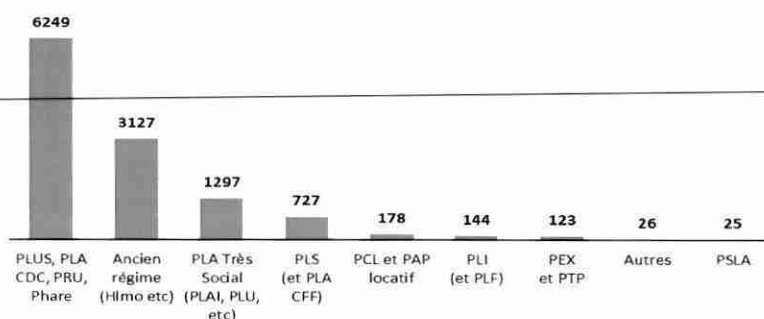
Le patrimoine de 3F Notre Logis est de 11 896 logements au 31/12/2024 dont 9005 logements collectifs.

11 883 logements sont conventionnés APL.

Le patrimoine social en QPV représente 2792 logements.



Nombre de logements par type de financement



L'entretien et la rénovation des logements

Le Gros entretien : 1.126.703€ ont été dépensés en 2024 pour l'amélioration et la rénovation du Patrimoine. Ils se répartissent comme suit :

Libellé poste	Montant consommé en euros
Bâti	605 699.21
Parties communes	96 642.90
Parties privatives	128 590.18
Ascenseurs	5 608.68
Chauffage	2 731.77
Espaces extérieurs	120 141.35
G.E. travaux PMR	167 289.16

Les immobilisations et résidentialisations représentent un montant de 1.754.000 €, pour 2261 logements dont en particulier :

- Rénovation partielle de façade à Roncq les 2 Clairières : 190.000 €
- Résidentialisation et création de locaux containers à la résidence Mairie à Wervicq : 187.000€
- Remplacement de toiture à Armentières Léon Blum : 170.693 €
- Modernisation de chauffage électrique pour 68 logements
- Modernisation ascenseurs : 215.723 €
- Remplacement des sols à Amiens Hereinville : 116.076 €
- Remplacement de velux et traitement de lucarnes sur plusieurs sites : 256.000€
- Travaux d'étanchéité : 150.643 €
- Remplacement de menuiseries : 65.501 €

L'ensemble de ces dépenses a été financé en fonds propres.

Travaux de réhabilitation

Mises en chantier : 87 logements ont bénéficié d'un ordre de service de démarrage de travaux. 60 logements ont vu leur OS décalé en 2025 suite à l'arrêt des subventions de l'Etat.

- Linselles Joffre X (24 logements)
Isolation des façades par l'extérieur – remplacement des menuiseries extérieures – VMC – création d'une PAC – ballons thermodynamique – réfection de la toiture avec isolation - Passage de l'étiquette E à B.
- Lille rue Nationale (5 logements)
Isolation des combles - Installation de chauffage ECS/VMC, remplacement des fenêtres, électricité - embellissement parties communes – passage de l'étiquette E à C.
- Halluin cité Jardins (16 logements) – opération tiroir
Réfection des toitures avec isolation – nouvelle distribution intérieur, accessibilité PMR depuis l'extérieur – chauffage par une PAC/VMC – électricité – création de salles de bains PMR - passage de l'étiquette F à C.
- Halluin résidence Pesquerie (9 logements)
Isolation des combles - Remplacement fenêtres – électricité – chauffage électrique ECS avec ballon thermodynamique/VMC – embellissements parties communes – portes palières – portes de sas – passage de l'étiquette de E à C
- Halluin résidence Jean Jaurès (12 logements)
Isolation des combles - Remplacement fenêtres – électricité – embellissements parties communes – portes palières – portes de sas – isolation des façades par l'extérieur – passage de l'étiquette E à C
- Wervicq Sud résidence Platanes V (21 logements)
Electricité – isolation par l'extérieur – isolation par l'extérieur des façades – isolation des combles – création de salles de bain PMR – passage de l'étiquette E à C

L'ensemble des prix de revient de ces opérations représente 7.255.748 €.

33 logements réhabilités ont été livrés en 2024 :

- 45 rue Marceau à Comines
Remplacement de la toiture, isolation des combles, remplacement des menuiseries extérieures, purge complète intérieure, cloisonnement, électricité, plomberie chauffage gaz, sols et embellissements – passage de l'étiquette E à C (prix de revient 203.774€)
- 18 ruelle Saint Augustin à La Chapelle d'Armentières
Remplacement de la toiture, isolation des combles, remplacement des menuiseries extérieures, purge complète intérieure, cloisonnement, électricité, plomberie chauffage gaz, sols et embellissements – passage de l'étiquette E à C (prix de revient 163.271€)
- 6 contour de l'Eglise à La Chapelle d'Armentières
Remplacement de la toiture, isolation des combles, remplacement des menuiseries extérieures, purge complète intérieure, cloisonnement, électricité, plomberie chauffage gaz, sols et embellissements – passage de l'étiquette E à C (prix de revient 214.216€)
- Résidence Bouvier à Halluin (30 appartements) : résidence labellisé Massireno équipée d'une chaufferie bois pellets, panneaux solaires, agrandissement des séjours, modification des halls d'entrée, création de balcons, isolation par l'extérieur, bardage des façades (prix de revient 4.271.763€)

La maîtrise des charges locatives

- 6274 logements bénéficient d'une étiquette A, B ou C au 31/12/2024 (soit 52.7 % du patrimoine).
- Les opérations de réhabilitation livrées en 2024 ont toutes atteint au minimum l'étiquette B en performance thermique.
- Au 31/12/2024, 3F Notre Logis dispose de 8522 DPE « nouvelle version ». L'entreprise Diag en Pévèle, missionnée pour la réalisation des nouveaux DPE, achèvera la campagne avant la fin du 1^{er} semestre.
- Travaux d'amélioration des chaudières : interventions ponctuelles pour un montant total de 44.500€. Une campagne est prévue en 2025.
- Travaux de modernisation de chauffage électrique
- Les contrats de maintenance chaufferies collectives / chauffage individuelle – plomberie – VMC / toitures terrasses ont été renégociés.

La taxe foncière sur les propriétés bâties

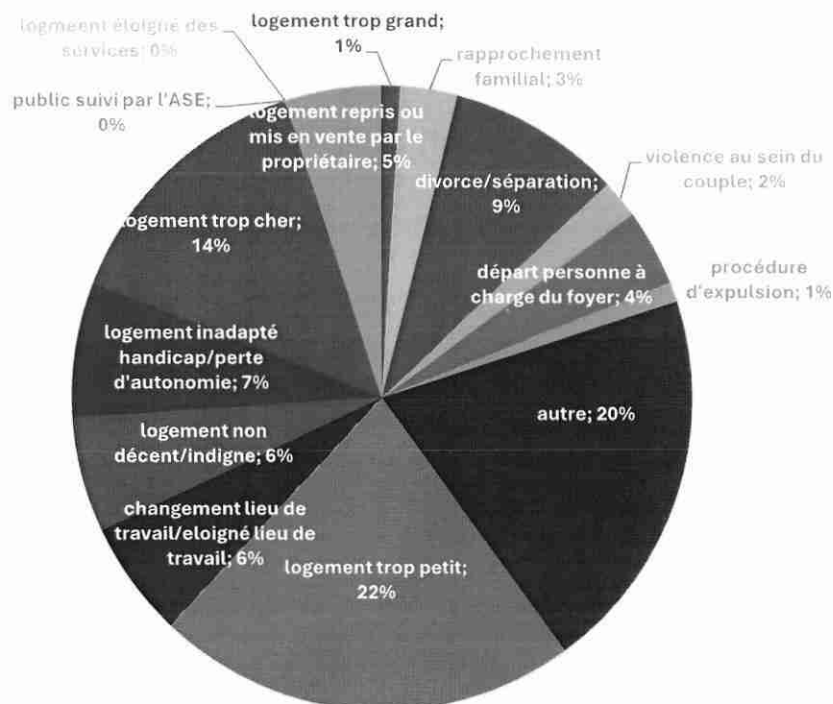
Elle s'élève pour l'année 2024 à 5.2 M€ soit 8.3 % en pourcentage des loyers par rapport à 8.5 % des loyers en 2023.

6 729 logements étaient assujettis à cette taxe en 2024 contre 6 687 logements en 2023 pour un montant moyen de 803 € pour 718 € en 2023.



La demande de logement :

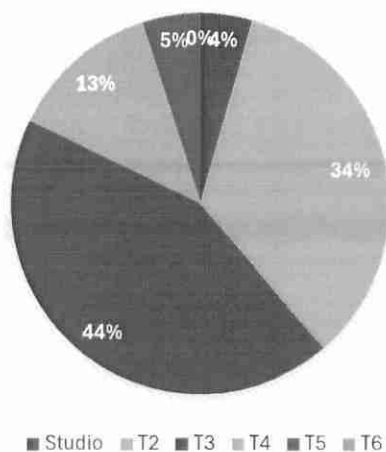
MOTIFS DEMANDE DE LOGEMENT



A l'instar des derniers exercices, l'inadaptation du logement à la configuration familiale ou au handicap, à la situation économique ou le changement de situation familiale du demandeur, demeurent les principaux motifs de la demande de logement.

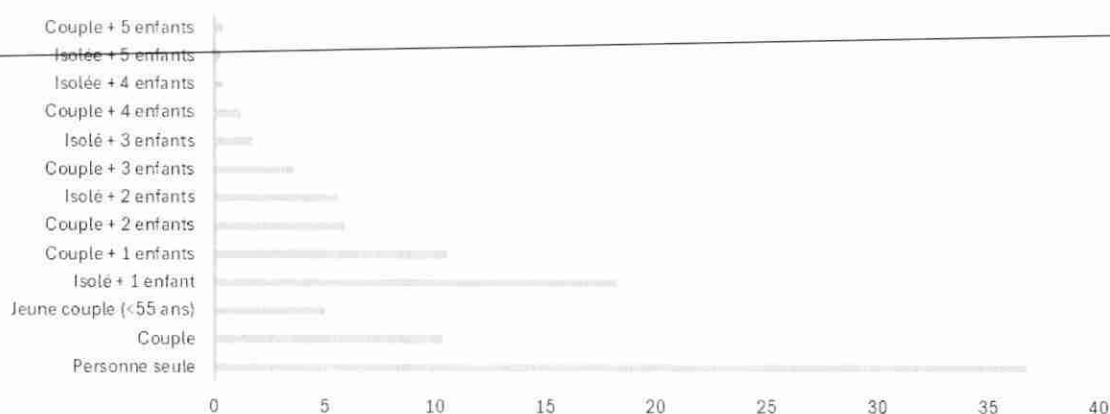
Les types de logements demandés

Typologie des logements attribués



Plus de 78 % des attributions portent sur des T2 et T3.

COMPOSITION FAMILIALE DES SIGNATAIRES DE BAIL



Les ménages composés d'une ou 2 personnes restent majoritaires en adéquation avec la nature des produits livrés ou qui se libèrent.

Les nouveaux locataires

L'année 2024 a généré un volume d'attributions comparable à celui de l'exercice précédent avec une part de livraisons neuves à hauteur de 32 %.

Cette stabilité est à souligner dans un contexte de diminution continue du taux de rotation qui atteint 7,35 % soit 2 points de moins qu'en 2021.

Cette évolution traduit une attention marquée pour le déroulé du parcours résidentiel des locataires en place parallèlement à celle portée à la qualité d'accueil des nouveaux entrants.

Commissions d'attribution

Les commissions d'attribution CALEOL et autres commissions de décision cf. LLI		2024
Nb de CALEOL		119
Nb de dossiers candidatures présentées		3 614
Nb de dossiers candidatures acceptées		1 243
dont Logements Locatifs Intermédiaires		8
Nb de dossiers candidatures attribuées avec ordre		2 235
dont Logements Locatifs Intermédiaires		0
Nb de dossiers candidatures refusées		136
dont ménages Prioritaires (CCH L441/DALO/ACD)		36
Nb de désistements		315
dont ménages Prioritaires (CCH L441/DALO/ACD)		73

Au cours de l'année 2024, 3F Notre Logis a organisé 119 commissions d'attribution de logements (120 en 2023), au cours desquelles :

- 3 614 dossiers ont été présentés (3 967 en 2023)
- 1 243 dossiers ont été acceptés
- 136 demandes, soit 3,76% ont été refusées principalement en raison de dossiers incomplets (5,44% en 2023).

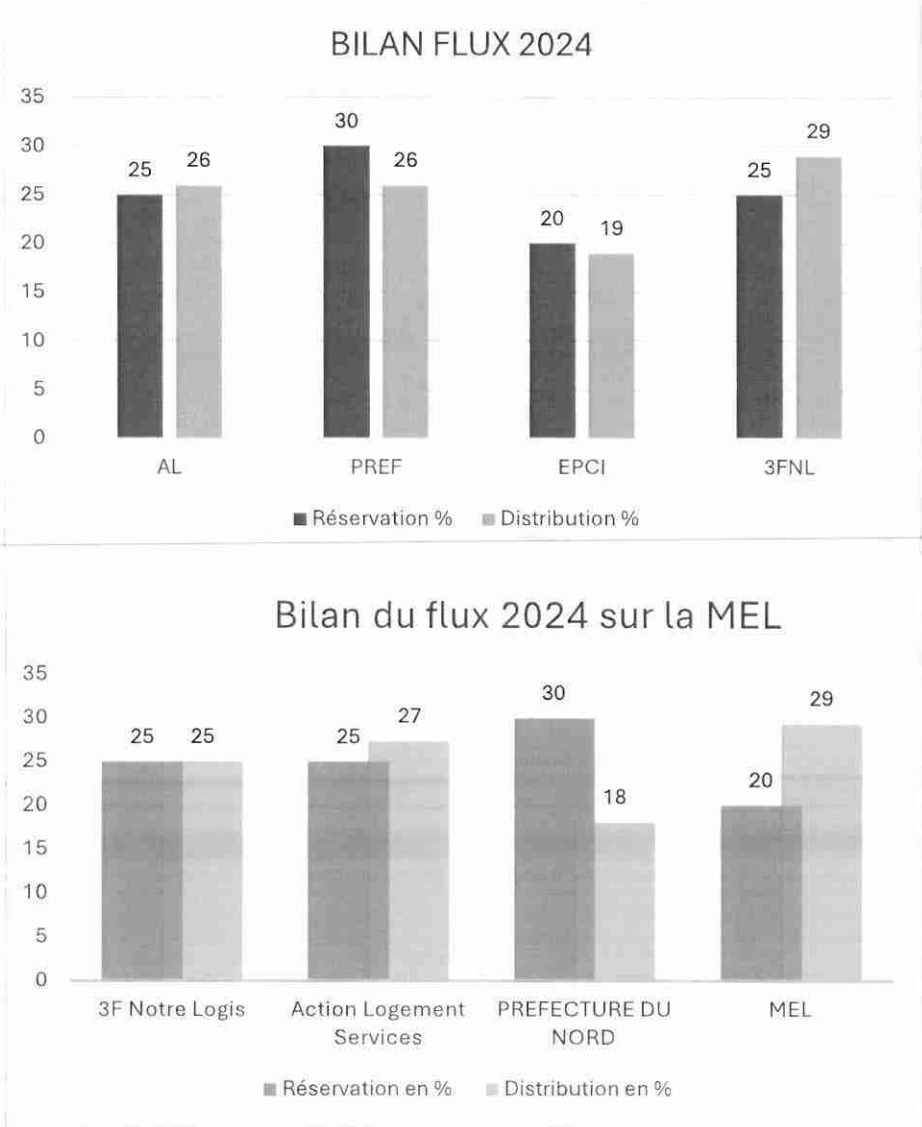
Partenariat avec les réservataires

A l’issue d’une 1ère année de mise en œuvre de la nouvelle gestion en flux des contingents réservataires conformément à la loi ELAN, il convient de souligner la capacité d’adaptation de l’équipe commerciale ainsi que celle des collectivités ou d’Action Logement Service.

La mise en place en interne du logiciel Symbiose en lien avec Immobilière 3F et l’accompagnement dédié assuré par une assistante commerciale ayant coordonné le déploiement, ont permis d’assurer un suivi de chaque professionnel dans cette évolution significative du métier. Les outils de reporting devront être ajustés, en lien avec les réservataires qui font preuve sur notre territoire d’une réelle écoute et compréhension sur l’exercice 2025 considéré comme test.

Les chiffres relevés témoignent de la nécessité d’ajuster encore les pratiques afin d’optimiser l’adéquation entre les réservations et les distributions réalisées pour le compte de l’Etat dans le cadre du contingent préfectoral.

Sur la MEL, la direction de l’habitat a signalé aux bailleurs sociaux que les attendus en matière de reporting seraient analysés avec souplesse pour 2024 consciente de la nécessité d’ajuster les outils de suivi pour fiabiliser la mise en œuvre et le suivi de la réforme.



Publics prioritaires et situations d'urgence

Dans le cadre du PDALHPD, 248 familles ont été relogées en 2024 (pour un objectif fixé à 300) dont 34 relevant du dispositif DALO (33 en 2023) et 83 sortants d'hébergement.

Pour rappel, le relogement des publics prioritaires est attendu à hauteur de 30% des attributions (25% et 5% fonctionnaires).

Cet objectif est atteint dans les départements du Pas de Calais, de la Somme et de l'Aisne. Il convient de poursuivre les efforts déployés en 2024 afin d'optimiser l'identification de la bonne solution logement à ces profils fragilisés.

C'est d'ailleurs avec cette volonté qu'une nouvelle impulsion a été donnée en parallèle au partenariat social avec la mise en œuvre du projet « 1 Toit, 1 Emploi ». Conçue à la suite d'échanges nourris avec les partenaires du Conseil départemental du Nord, cette démarche poursuit l'objectif d'optimiser l'accompagnement de publics spécifiques tels que les jeunes sortants du dispositif de l'aide sociale à l'enfance et bénéficiaires du RSA coachés.

Il s'agit pour ceux qui s'engagent dans un parcours d'intégration professionnelle de proposer des actions conjointes pour favoriser l'accès à une solution logement à proximité des opportunités d'emploi ou formation, en adéquation avec les besoins en compétences des entreprises du territoire.

L'objectif est de mettre en place des opérations qui visent à accompagner ces publics pour les aider à constituer un dossier d'accès au logement social parallèlement à la mise en réseau avec le tissu entrepreneurial en s'efforçant également de favoriser le rapprochement domicile – travail.

Ce projet innovant est financé par le fonds AL'INOV d'Action Logement, fonds visant à accompagner le déploiement de solutions innovantes et expérimentales pour renforcer le lien emploi – logement et l'attractivité territoriale. Il bénéficie également d'une subvention du Conseil départemental du Nord. Le projet est au cœur des missions d'utilité sociale du Groupe Action Logement et de sa stratégie RSE : Solution emploi – logement qui lie les acteurs du champ de l'insertion et les acteurs économiques. Le MEDEF Lille Métropole et l'association ARELI participent également à cette dynamique.

Les nouveaux entrants

L'année 2024 dénombre plus d'une centaine d'attributions suivies d'une signature de bail de moins qu'en 2023 avec un niveau de livraisons neuves comparable (393 pour 404 en 2023) soit 38% (32% en 2023).

La mobilité

S'agissant des locataires en place, en 2024, 117 mutations ont été réalisées dont 5 permutations atteignant ainsi un niveau similaire à 2023. La montée en puissance a vocation à se poursuivre afin d'optimiser les parcours résidentiel ascendants qu'offre la production nouvelle ainsi que les ajustements d'occupation du parc que les CALEOL peuvent prioriser.

La mobilité induite par les opérations de renouvellement urbain qui affectent le parc situé sur la Ville de Roubaix mobilise 3F Notre Logis depuis plus de 4 ans. Dans ce cadre, 7 familles ont été relogées en 2024.

Les démarches de collaboration inter-bailleurs initiées constituent une réelle force de frappe opérationnelle permettant de capter des typologies adaptées aux ménages logés actuellement sur l'Alma et qui souhaitent rester dans la commune sur laquelle l'offre de 3F Notre Logis n'est pas adaptée. Au-delà, a été engagée une approche spécifique consistant à rencontrer individuellement chaque ménage occupant un logement individuel du programme Carihem de 25 logements.

Cela a permis de réaliser 2 mutations effectives libérant ainsi ces produits pour des ménages relevant du NPNRU. L'opérateur relogement a également renforcé son travail de persuasion auprès des ménages afin de les amener à envisager plus sereinement l'orientation vers un produit adapté mais dans une autre commune.

Les locataires associatifs

Le travail partenarial avec les associations s'est poursuivi courant 2024 avec la contractualisation de trois baux associatifs, portant à 146 le nombre de logements ainsi mis à disposition d'opérateurs en recherche d'une solution logement pour un public spécifique accompagné par leurs équipes : France Horizon, EOLE, l'Armée du Salut, les Papillons Blancs, l'ARPIH, le Relais Soleil Tourquennois, l'ALEFPA, l'association le Refuge, la sauvegarde et la Fédération Nationale Solidarité Femmes...

Des logements et services adaptés

Dans une société où l'inclusion et l'accessibilité sont des valeurs fondamentales, les travaux d'adaptation pour les personnes à mobilité réduite (PMR) jouent un rôle crucial. Ces aménagements ne se contentent pas d'améliorer la qualité de vie des individus concernés, mais ils témoignent également de l'engagement de 3F Notre Logis vers une société plus équitable. Ces travaux d'adaptation, qu'il s'agisse de rampes d'accès, des portes élargies, de salle de bains accessibles, de volets roulants électriques, sont essentiels pour garantir que chaque client, quelle que soit sa condition physique, puisse accéder à son environnement de manière autonome et sécurisée. Ces modifications permettent non seulement d'éviter des obstacles physiques, mais également de favoriser l'inclusion sociale, en permettant aux clients en perte d'autonomie de participer pleinement à la vie communautaire. Enfin, valoriser ces travaux par l'exonération de la TFPB entre autres, c'est aussi reconnaître l'importance de sensibiliser le grand public à la réalité des personnes à mobilité réduite.

Le bilan 2024 démontre que 3F Notre Logis ne cesse d'accroître son engagement envers ces clients en perte d'autonomie : 49 dossiers ont été réalisés pour un montant travaux de 188 013€ contre 22 dossiers pour un montant de 79 317€.

L'ensemble de ces travaux permet de bénéficier d'un dégrèvement de la TFPB.



La prévention et la gestion des situations de précarité

Le travail de prévention à travers des accompagnements personnalisés proposés aux locataires se poursuit :

	Année 2024
FSL Maintien	144 982.42 €
FSL Accès	105 733.80 €
Soli'Aide	10 600 €
Recours gracieux	6 593.67 €

Il est à noter une progression très significative du volume des aides accordées dans le cadre du FSL à hauteur de 60%. Cette augmentation trouve en partie son explication dans la mobilisation renforcée des équipes et dans la paupérisation accrue du public.

Le dispositif Soli'Aide proposé par Action Logement évoluera en 2025 vers un accompagnement plus classique d'aide sur quittance.

Malgré la recherche de solutions alternatives, 13 expulsions ont été réalisées en 2024.

1.6 UNE QUALITE DE SERVICE CONSOLIDEE

3F Notre Logis a consacré son attention à la qualité de service en constituant dans le cadre de la mise en place de la direction clientèle un Pôle Qualité, accueil et administratif en septembre 2024.

Après une mise en place durant le dernier trimestre 2024, ce nouveau service s'est fixé une feuille de route déclinée en 3 axes pour 2025 :

1. Un service accueil Client garantissant une qualité de service optimale :
 - a. Traitement optimisé des courriers, mails, visites
 - b. Accueil efficace et de qualité des clients, des visiteurs et des demandeurs de logement
 - c. Environnement spatial accueillant et optimisé
2. Des missions d'appui de la direction clientèle
 - a. À la gestion locative (SLS, attestations d'assurances...)
 - b. À l'attribution (administration des commissions d'attribution de logement, RPLS, convention de réservation...)
3. Une démarche Qualité de service en accord avec les attentes du Groupe 3F
 - a. Amélioration continue des process, expérimentations et capitalisations
 - b. Partage en continu des bonnes pratiques et retours d'expériences en lien avec la communication interne

Les engagements de service

La démarche qualité de 3F Notre Logis se décline en 26 points d'attention regroupés sous 5 engagements Qualité :

1. L'accueil des nouveaux locataires
2. L'amélioration et l'entretien du cadre de vie
3. La gestion des demandes clients
4. La participation des habitants
5. Les départs des locataires

Ces engagements sont suivis via un tableau de bord, « Engagement Qualité », analysé trimestriellement, regroupant les données en provenance de l'enquête satisfaction auprès des nouveaux entrants, des données prestataires, de l'ERP du groupe 3F et de l'enquête satisfaction réhabilitation.

L'accueil des nouveaux locataires

Dans le cadre de sa démarche qualité, 3F Notre Logis réalise une enquête de satisfaction auprès des nouveaux entrants.

Les indicateurs qualité sont d'un bon niveau et les locataires sont en grande majorité satisfaits des actions menées par 3F Notre Logis : la satisfaction globale (prestations, logement, résidence) atteint en 2024 un taux de 88.6%.

L'accueil des nouveaux locataires est réalisé dans de bonnes conditions. Pour les résidences neuves, les réunions « d'informations collectives » organisées en partenariat avec les communes, sont une particularité 3F Notre Logis dans le process 3F, appréciée des clients, et participent à la satisfaction globale des nouveaux clients.

Elles permettent :

- Aux conducteurs de travaux de présenter la nouvelle résidence et les atouts d'un emménagement et d'une appropriation de qualité
- Aux 2 nouveaux interlocuteurs des clients (CGL et Gardien/RGI) de se présenter et d'expliquer leurs rôles respectifs et notamment :
 - Pour la CGL :
 - Le quittancement
 - La procédure APL
 - La signature dématérialisée des baux
 - L'espace Client
 - Pour le Gardien/RGI :
 - Le BVE
 - Les charges locatives
 - Les encombrants
 - La propreté
 - Les demandes de travaux

La satisfaction sur la propreté du logement lors de l'emménagement, avec un taux de 79.5 %, est en hausse (76% en 2023).

Les motifs d'insatisfaction portent sur l'état des murs, des sols et des sanitaires.

En 2025, 3F Notre Logis poursuivra ses efforts pour améliorer l'accueil de ses nouveaux entrants, à travers notamment les travaux menés dans le cadre des chantiers de la transformation comme par exemple la définition d'un standard qualité des logements qui soit uniformisé.

Enfin, l'enquête satisfaction Nouveaux entrants sera désormais analysée trimestriellement sous plusieurs angles : COPRO / NEUF / QPV / GERANCE et diffusée à l'ensemble des protagonistes de la qualité de service afin de pouvoir mettre en œuvre et analyser les actions en cours.

L'amélioration et l'entretien du cadre de vie et la gestion des demandes clients

L'état général et la propreté des espaces extérieurs des résidences recueillent une satisfaction en hausse avec 87.6% et 82.6% de satisfaction pour 2024 (86% et 82% en 2023)

Les demandes clients sont suivies mensuellement via un tableau de bord des GRC, analysé sous plusieurs angles et diffusé aux gérants permettant la mise en œuvre de plans d'actions ciblés et pertinents. La pertinence des filtres proposés est régulièrement évaluée avec les gérants pour en faciliter l'exploitation lors des tours d'affaire avec leurs équipes. Ils sont ajustés à la demande.

Trimestriellement, cette analyse est croisée avec les résultats de l'enquête satisfaction clients du traitement de la demande (dispositif d'écoute client du groupe) ; ainsi les actions métier et le process sont corrélés avec la qualité de service mesurée à travers la satisfaction du client.

Globalement, 73.2% des clients sont satisfaits du traitement de leur demande d'intervention technique et 89.7% sont satisfaits du traitement de leur demande administrative.

Dans le cadre des audits qualité croisés entre filiales du groupe Action Logement, 3F Notre Logis a accueilli la société LOGISSIA (bailleur équivalent en taille et profil d'organisation à Alençon) en mai 2024 – laquelle a ensuite invité 3F Notre Logis en novembre 2024.

A cette occasion, les référents qualité et les équipes opérationnelles ont partagé leurs bonnes pratiques sur les thèmes de la propreté du logement, du contrôle des équipements à l'entrée dans les lieux, la prévention des impayés, la gestion des situations des handicaps ou de mobilité réduite.

Courant novembre 2024, le séminaire Qualité du groupe Action Logement Immobilier a été l'occasion de réunir la communauté des référents qualité de chaque filiale du groupe afin de :

- Présenter le bilan des audits croisés de l'année écoulée
- Echanger autour des bonnes pratiques identifiées et définir les axes de travail
- Organiser l'animation de la communauté en 2025
- Présenter différents axes de travail autour de différents thèmes : les charges locatives, la proximité, le plan senior Groupe, la mobilité.

2025 sera consacrée à la mise en œuvre des axes de travail identifiées à l'échelle du groupe Action Logement.

Une nouvelle campagne d'audits croisés sera réalisée courant 2026 afin d'en mesurer les bénéfices.

Le service clientèle

En 2024, le service clientèle 3F a traité 74 777 appels pour le compte de 3F Notre Logis, ce qui représente 7 % des 1 064 232 appels traités pour l'ensemble du groupe.

En moyenne, 60% des demandes administratives sont traitées directement par le service clientèle (et ne génère aucun traitement métier opérationnel) et 30% des demandes techniques.

La qualité de service du service clientèle pour le traitement des appels traités pour 3F Notre Logis est de 68 %.

Les demandes techniques le plus souvent ouvertes concernent la plomberie, le chauffage ou des infiltrations soit 36% du total des GRC techniques.

Les demandes administratives le plus souvent traitées concernent les avis d'échéances (explications, règlement, APL) et sur les contrats (résiliation, modification de situation familiale) soit 30% du total des GRC administratives.

Dans le même temps, le service clientèle a traité 12227 demandes émanant de l'espace locataire et envoyé 734 courriers (attestations, plans d'apurements...).

En 2025, plusieurs revues de processus permettront d'identifier les spécificités de 3F Notre Logis par rapport au référentiel 3F et d'en informer le centre de relation clientèle. Les demandes d'intervention seront ainsi mieux orientées lors de leur création et leur prise en charge optimisée.

Les actions de proximité

3F Notre Logis participe chaque année à la journée « Cleaning Day » consacrée à la propreté sur Villeneuve d'Ascq.

Par ailleurs, à Tourcoing, des rencontres sont organisées chaque trimestre avec la direction propreté de la ville afin de faire le point et définir des actions de sensibilisation à la problématique des déchets et encombrants.

En juillet dernier, une opération de ramassage des déchets a mobilisé une quinzaine d'habitants sur le secteur de la Résidence Manoir à Halluin. S'en sont suivis des débats et échanges sur la question du tri autour d'un café / goûter.

Les gérances se mobilisent et participent aux différents instances mises en place par les collectivités telles que les cellules de veille (Lille et Marquette Lez Lille), les groupes de partenariat opérationnel (Halluin, Neuville-en-Ferrain, Roncq, Comines, Linselles et Bousbecque...) et le Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (Orchies).

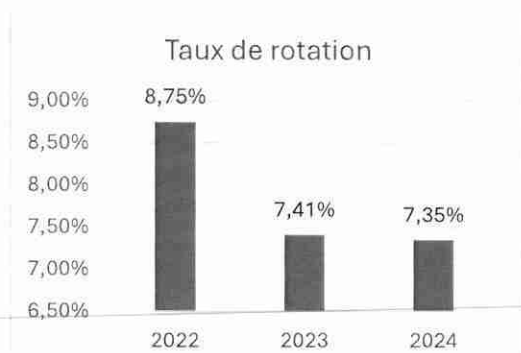
A titre d'exemple, sur le secteur du Pont de Bois à Villeneuve d'Ascq, l'équipe de proximité composée de 4 gardiens et d'une Cheffe de Groupe intervient au quotidien sur le repérage des incivilités et autres dégradations, ce qui permet d'assurer une meilleure réactivité dans les réparations et le signalement auprès des services de police nationale ou municipale.

Le gérant quant à lui prend en charge les relations avec la police nationale et la police municipale afin de ne pas mettre en difficulté l'équipe de proximité, l'objectif étant d'obtenir des passages réguliers des services de police dans les parties communes. Par ailleurs, le maillage de la vidéoprotection installée dans les parkings permet d'agir sur le sentiment d'insécurité et de lutter contre les épaves automobiles. La gérance participe tous les deux mois aux cellules de veille mises en place par la ville.

Sur la Ville de Roubaix se poursuit la sécurisation des logements libérés dans le cadre de l'opération de relogement des locataires de l'Alma. Une attention particulière est également portée sur la résidence du Mail Notre Dame (59 logements) qui a été dotée d'une vidéoprotection garantissant une surveillance accrue et une meilleure coordination avec les services de police.

Les indicateurs de gestion

La rotation, la vacance



La diminution du taux de rotation se poursuit à l'instar de la tendance régionale. Le volume des livraisons projeté dans les prochaines années constitue un levier susceptible de contribuer à la mobilité au sein du parc et à favoriser la dynamique de parcours résidentiel.



Les évolutions organisationnelles projetées intégrant la prospection et l'attribution au sein des gérances vise notamment à optimiser le process de commercialisation.

Le chiffre d'affaires

La société a appliqué au 1er janvier 2024, pour les locataires des programmes conventionnés et non conventionnés, une augmentation uniforme des loyers de 3.26 %.

Le chiffre d'affaires se décompose de la façon suivante :

- Les loyers : 65,26 M€
- Le RLS : -3,2 M€
- Le SLS, 0,33 M€
- Les charges locatives, 13,23 M€

Le taux de locataires prélevés s'établit à 78,3%.

L'année 2024 affiche un taux de recouvrement de 98,31 % et dépasse ainsi l'objectif fixé à 98,2 %. Ce résultat est à souligner dans un contexte globalement peu favorable.

1.7 DES EQUIPES ENGAGEES

Effectif au 31 décembre 2024 :

Type contrat	CSP	Cadres supérieurs	Cadres	Agents de maîtrise	Employés	Gardiens	Employés d'immeuble	Ouvriers	Total
CDI		3,0	25,0	60,0	19,0	21,5	11,0	2,0	141,5
Alternants		0,0	0,0	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0	5,0
CDD		0,0	1,0	4,0	4,0	0,0	0,0	0,0	9,0
Total		3,0	26,0	64,0	28,0	21,5	11,0	2,0	155,5

Effectif moyen 2024 :

Type contrat	CSP	Cadres supérieurs	Cadres	Agents de maîtrise	Employés	Gardiens	Employés d'immeuble	Ouvriers	Total
CDI		3,0	24,7	61,8	19,0	21,5	11,0	2,0	143,0
Alternants	▮	0	0	0	5,0	0	0	0	5,0
CDD	▮	0	1,0	3,5	4,0	0	0	0	8,5
Stagiaires	▮	0	0	0	0,9	0	0	0	0,9
Total		3,0	25,7	65,4	28,9	21,5	11,0	2,0	157,5

Entrées et sorties 2024 :

Entrées en 2024 : 32	Sorties en 2024
3 collaborateurs en alternance 18 collaborateurs en CDD (1 suite remplacement accident du travail, 10 dans le cadre de remplacement maladie et 7 dans le cadre de surcroît d'activité). 10 collaborateurs en CDI 1 collaborateur en stage rémunéré.	4 collaborateurs en alternance 18 collaborateurs en CDD (2 suite remplacement accident de travail, 11 dans le cadre de remplacement maladie, 5 dans le cadre de surcroît de travail). 11 personnes en CDI

Les pratiques et faits marquants de 2024 :

Actions dans le cadre de la qualité de vie au travail :

En 2024, 3F Notre Logis a accompagné 5 collaborateurs dans le processus de départ à la retraite : proposition systématique d'accompagnement par une psychologue du travail spécialisée sur ce thème (de la constitution du dossier de demande de retraite à la gestion de la transition vie professionnelle/retraite avec préparation du nouveau projet de vie).

Les événements suivants ont participé à la qualité de vie au travail :

- Cérémonie des vœux au Louvre Lens en février 2024
- Ateliers de végétalisation des bureaux de 3F Notre Logis en avril et novembre 2024
- Journée de rangement des bureaux et déjeuner foodtruck en août 2024
- Traditionnel déjeuner de Noël pour l'ensemble des salariés, animé par les collaborateurs arrivés en 2024

Carrière des collaborateurs et formation :

En 2024, 9 salariés ont bénéficié de mobilité interne ou de promotion interne, notamment lors de la mise en place de la nouvelle Direction Clientèle.

Les chantiers de la transformation ont permis de mettre en place des projets transversaux et ont regroupé des collaborateurs de différents services. Le séminaire de lancement s'est tenu en mars 2024.

3F Notre Logis s'est doté du nouvel outil Model (numérisation des résidences), outil participant à l'acquisition de nouvelles compétences pour les collaborateurs.

En février 2024, les équipes du pôle Etudes et Projets et de la Direction Technique ont été formées aux grands fondamentaux des marchés publics, Ethique et Déontologie.

En avril 2024, les équipes de 3F Notre Logis ont eu le plaisir de recevoir ARELI, bailleur associatif des Hauts de France. Cette rencontre fut l'occasion d'échanger sur les bonnes pratiques, les pistes de synergie entre deux organismes fortement impliqués sur leur territoire et en particulier sur la Métropole Européenne de Lille.

En décembre 2024, le protocole « un toit un emploi » a été signé. Il vise à faciliter l'accès au logement pour les publics prioritaires engagés dans un parcours d'insertion professionnelle.

En 2024, 11 collaborateurs ont suivi une formation certifiante ou diplômante, dans les domaines suivants :

- Certificat de Qualification Professionnelle (CQP) gardien d'immeubles
- Certificat Assistant MO (maitrise d'ouvrage)
- Certificat Chef de projets BIM obtenu en octobre 2023
- Certificat Hautes études Régionales Sciences Po Lille
- Certificat délivré par Sciences Po Paris « Analyse des évolutions du secteur de l'habitat social dans un contexte de changement »

Inclusion et diversité :

3F Notre Logis participe au SQUAD EMPLOI et accompagne 7 jeunes diplômés pendant 6 mois. Des marraines et parrains bénévoles parmi les collaborateurs, coachent les jeunes diplômés et s'engagent en faveur de l'insertion professionnelle sur le territoire.

Le service Ressources Humaines de 3F Notre Logis accompagne les salariés en situation de handicap et les aide dans le montage de dossier de RQTH.

Politique jeunes :

Pour l'année 2024, 5 alternants ont été accueillis dans différents pôles (attribution, études projets, finances, direction technique ...), en plus des 3 alternants déjà présents, soit 8 alternants.

De plus, 3F Notre Logis a accueilli plusieurs stagiaires tout au long de l'année 2024.

Autres pratiques et faits marquants :

En décembre 2024, lors du séminaire du CODIR, 3F Notre Logis a réalisé son premier exercice de gestion de crise, dans le cadre de la continuité de l'activité.

A l'occasion de la mise en place de la nouvelle Direction Clientèle, un séminaire de lancement a été organisé en septembre 2024 et a réuni les managers.

Les instances représentatives du personnel :

La CSE a été renouvelé en février 2024. Les mandats ont une durée de 4 ans, de 2024 à 2028.

En 2024, 7 CSE ordinaires ont été tenus (dont 4 CSE SSCT) et 5 CSE extraordinaires.

L'ensemble des membres du CSE ont suivi les formations suivantes :

- Formation CSE CSST des membres CSE : Octobre 2024 et janvier 2025
- Formation référent harcèlement : Novembre 2024

1.8 EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Les chantiers de la transformation se sont déployés en 2024, au sein de 3F Notre Logis dans les domaines de la qualité de service, le patrimoine, le développement, la finance, le parcours résidentiel, le développement des compétences, la communication et la culture d'entreprise. Ils se partageront d'autant plus tout au long de l'année 2025.

Ces chantiers ont pour vocation à réinterroger la transversalité, les façons de faire et de penser nos métiers avec transparence, inclusion et exigence.

L'année 2025 marque la réécriture du Plan Stratégique du Patrimoine, consolidé à l'échelle de 3F Notre Logis, et affirme l'analyse et la connaissance du patrimoine des deux sociétés fusionnées. Il s'agit d'un document central, au cœur des métiers de la proximité, du développement, de la réhabilitation, de l'entretien du parc, de la finance et des ventes.

Dans un monde d'incertitudes internationales, nationales et locales, faisons le pari que notre cohésion nous enracinera durablement dans la réussite de notre société.

2. ETATS FINANCIERS

2.1 PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION

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

Bilan

Le total du Bilan passe de 848,5 M€ en 2023 à 900,1 M€ en 2023 soit une hausse de 0.5 M€.

La variation des capitaux propres s'explique principalement par l'affectation du résultat 2023 (+6 M€) ainsi que par la variation des subventions d'investissement.

Les provisions pour risques et charges comprennent notamment la Provision pour Gros Entretien (0.4M€) et la provision pour départ en retraite (1 M€). Sa diminution s'explique principalement par la reprise de la provision sur Gros Entretien (0.3 M€)

Les dettes financières évoluent et intègrent une hausse des ICNE (+1.1 M€) et des intérêts différés pour 0.4 M€, la souscription de nouveaux emprunts (+67 M€) et le remboursement d'emprunt (-39 M€) dont 5.5 M€ pour des remboursements d'emprunts PSLA.

Les autres dettes sont constituées par les dettes fiscales et sociales (2.8 M€), dettes sur immobilisations (3.2 M€) et les produits constatés d'avance (8.2 M€)

L'actif net immobilisé évolue en fonction de la hausse des immobilisations (hors immobilisations financières). La dotation aux amortissements s'élève à 23.7 M€ en 2024.

Le stock accession diminue de 5 M€. Il tient compte de la baisse d'activités sur les opérations en cours et sur les nouvelles opérations ainsi que de la diminution de l'en cours des logements en phase locative (15 levées d'option PSLA et aucunes mises en services en 2024).

Le total des disponibilités au 31 décembre 2023 s'élève à 10 M€ dont 4 M€ de placements et diminue de 4 M€ par rapport à 2023

Les autres créances se composent notamment de subvention à recevoir pour 18.2 M€.

Loyers

Les loyers quittancés sont de 62.4 M€ en 2024 par rapport à 59 M€ en 2023 soit une progression de 3.4 M€.

Les loyers logements progressent de 3.7 M€ et tiennent compte :

- De l'augmentation de l'IRL de 3.5 % en 2024 (sauf sur les logements F & G pour 2 M€)
- Des livraisons 2023 en année pleine pour 0.9 M€
- Des livraisons 2024 pour 1 M€
- Des ventes 2023 (20 logements) et 2024 (18 logements) : -0.2 M€

Le taux de la vacance logement passe de 0.95 % en 2023 à 1.19 % en 2024.

La Réduction du loyer de Solidarité augmente passant de 2.9 M€ en 2023 à 3.2 M€ en 2024.

Les loyers des PSLA baissent de 0.24 M€ passant de 0.46 M€ en 2023 à 0.22 M€ en 2024. Ils sont impactés par la baisse du stock de logements en phase locative qui passe de 40 logements fin 2023 à 24 logements fin 2024. Il n'y a pas eu de livraisons de logement en PSLA sur l'année 2024.

Le supplément de Loyer est stable par rapport à 2023 à 0.33 M€.

Chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires Accession : 6 M€ (en baisse de 4.9 M€ par rapport à 2023).

Il concerne 15 levées d'option PS LA pour 2.3 M€, 5 VEFA (programme Lille-Clémenceau) pour 1 M€, 2 commerces pour 0,2 M€ et la vente de 3 terrains pour 2.5 M€

Chiffre d'affaires Locatif : 75,6 M€ (dont 13,2 M€ de charges récupérables).

Il se répartit entre le Chiffre d'affaires location PS LA en diminution par rapport à 2023 compte tenu de la baisse du stock locatif et le Chiffre d'affaires locatif en hausse de 3,7 M€ dont 2 M€ concerne l'augmentation de l'IRL de 3.5 % (sauf pour les logements F et G), soit un IRL Moyen de 3.42 % et 1.9 M€ concerne les mises en services 2023 et 2024.

Chiffre d'affaires prestations de services : 0,6 M€ . Il concerne notamment les frais de gestion refacturés aux différentes structures dont Clésence, Notre Foyer, Flandre Opal Habitat et Habitat Privilège.

Autofinancement

L'autofinancement courant s'établit à 8.5 M€ en 2024 (soit 13.7 % des loyers quittancés). Il est en légèrement supérieur à l'autofinancement courant de 2023 qui était de 8.4 M€ (soit 14.2 % des loyers quittancés).

La Marge Brut locative est de 49.8 M€ et progresse de 1.7 M€ par rapport à 2023 dont 2.5M€ est lié à l'augmentation des produits locatifs. On note également une progression des charges externes de gestion locative de 0.5 M€ et du gros entretien de 0.3 M€.

Les charges sur l'autofinancement progressent dans le même temps de 1.6 M€. Les annuités d'emprunts progressent de 0.2 M€, les frais de personnel Administratif de 0.9 M€, les impôts et taxes de 0.2 M€, la CGLLS de 0.3 M€, les coûts administratifs de 0.2 M€, la convention de prestation de services de 0.2 M€. On note également une progression des produits financiers de 0.4 M€.

Les éléments exceptionnels sur l'autofinancement diminuent de 0.6 M€ (dont 0.2 M€ sur les dégrèvements obtenus)

L'autofinancement net s'établit à 9 M€ en 2024 (14.5 % des loyers quittancés), en diminution par rapport à 2023 qui était de 9.3 M€ (15.8 % des loyers quittancés).

Conformément au décret précité et à l'arrêté du 10 décembre 2014, les seuils de l'alerte sont :

- Le ratio d'autofinancement net est inférieur ou égal à 0%
- Ou lorsque la moyenne des ratios annuels des trois dernières années est inférieure ou égale à 3 %.

La moyenne des ratios annuels des deux dernières années (2023 et 2024) s'établit respectivement à 15.8 % et 14.3 %, ce qui fait une moyenne de 15,05 %.

En M€	2022	2023	2024	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	27.48	25.06	20.76	
Variation intérêts compensateurs	0.00	0.00	0.00	
Remboursement d'emprunts locatifs	-16.81	-15.72	-11.66	
Autofinancement net HLM ELARGI	10.67	9.34	9.10	
Total des produits financiers (compte 76)	0.23	1.08	1.05	
Total des produits d'activité (comptes 70)	93.40	83.20	82.27	
Charges récupérées (comptes 703)	-12.57	-12.68	-13.23	
Dénominateur du ratio d'autofinancement	81.06	71.60	70.09	13.1 %
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	13.2 %	13 %	13 %	

Résultats

Le Résultat d'exploitation est de 11.5 M€ en baisse de 2 M€ par rapport à 2023.

Les produits d'exploitation sont en hausse de 3.5 M€ par rapport à 2023 dont 3.45 M€ de hausse des loyers quittancés et une hausse de 0.05 M€ des autres produits (15 levées d'option, 5 VEFA, 2 commerces et 3 terrains).

Les charges d'exploitation progressent de 5.5 M€ entre 2023 et 2024 et tiennent compte de l'augmentation de 1.3 M€ des amortissements des immobilisations, de 0.6 M€ de la dotation aux provisions d'exploitation (clients), 0.2 M€ des impôts et taxes, de 0.3 M€ de la CGLLS, de 0.9 M€ des écarts sur charges récupérables, de 0.85 M€ sur les frais de personnel non récupérables, de 0.55 M€ des charges externes de gestion locative (dont 0.28 M€ pour le PSP), de 0.1 M€ sur les créances irrécouvrables, de 0.2 M€ des frais de structures (incluant la convention de prestation de services entre Immobilière 3F et 3F Notre Logis), de 0.3 M€ sur le gros entretien et de 0.2 M€ sur les autres charges diverses.

Le Résultat Financier est – 15.3 M€ par rapport à -11.5 M€ en 2023 soit une variation de 3.8 M€.

La variation des intérêts payés entre 2023 et 2024 est de 6 M€ et la variation des intérêts courus non échus est de -2.3 M€. Les intérêts de préfinancement représentent 1.1 M€ en 2024.

85.61 % de la dette de 3F NOTRE LOGIS est révisable en fonction du Livret A pour 12.73 % à taux fixe et 1.66 % à taux variable.

Le Résultat Exceptionnel s'établit à 3.8 M€ en 2024 pour 4 M€ en 2023 soit une baisse de 0.28 M€ sur l'année en cours.

Elle s'explique principalement par la diminution de la marge sur ventes d'actifs de 0.2 M€ (18 ventes en 2024 pour 20 ventes en 2023) et par la diminution des éléments exceptionnels de 0.45 M€ (diminution des dégrèvements d'impôts obtenue et augmentation des dépenses liées à des sinistres mais qui sont couvertes par les indemnités d'assurance).

Le résultat net passe de 6 M€ à 0.01 M€ soit une diminution de 6 M€. Elle s'explique par la dégradation du résultat financier pour 3.8 M€, de la baisse du résultat exceptionnel de 0.2 M€ et de la diminution de notre résultat d'exploitation de 2 M€ entre 2023 et 2024.

Trésorerie

La trésorerie nette s'établit à 10 M€ à fin 2024 pour 14 M€ à fin 2023 soit une baisse de 4M€.

Les flux de trésorerie générés par l'exploitation de 3F Notre Logis diminuent de 10.6 M€ dont 4.2 M€ concerne l'accession (les remboursements d'emprunts PSLA pour les levées d'option 2023 représentent 5.2 M€ en 2024) et 4.2 M€ concerne le DAT de Délifrance souscrit fin 2023 et dont le remboursement interviendra en 2025.

Les flux de trésorerie générés par l'investissement sont impactés par le montant des emprunts en progression (suppression de la ligne de trésorerie de 20 M€ et mobilisation des emprunts plus rapides).

2.3 COMPTE DE RESULTAT ET BILAN

BILAN ACTIF au 31/12/24			2024	2023
	Brut	Amortissement s dépréciations	Net	Net
	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Immobilisations incorporelles	6 363	1 991	4 372	3 468
Baux	5 366	994	4 372	3 468
Autres	997	997		
Immobilisations corporelles	1 079 004	382 125	696 879	674 042
Terrains	151 445	651	150 794	144 955
Immeubles de rapport	917 903	377 768	540 135	522 858
Autres immobilisations corporelles	9 656	3 706	5 950	6 229
Immobilisations corporelles en cours	144 888		144 888	106 126
Terrains	38 239		38 239	30 527
Immeubles de rapport	76 659		76 659	52 212
Travaux d'amélioration	29 990		29 990	23 387
Acomptes terrains				
Immobilisations financières	1 223		1 223	1 138
Participations, parts sociales et créances	501		501	502
Prêts accédants				
Autres prêts et divers	722		722	636
Total actif immobilisé	1 231 478	384 116	847 362	784 774
Stocks et en cours	8 953	1 230	7 723	12 819
Créances locataires et acquéreurs	14 987	4 512	10 475	9 899
Subventions à recevoir	18 287		18 287	20 320
Autres créances diverses	6 086		6 086	6 616
Valeurs mobilières de placement	4 087		4 087	4 087
Disponibilités, placements et comptes rémunérés	5 970		5 970	9 938
TOTAL ACTIF CIRCULANT	58 370	5 742	52 628	63 678
Comptes de régularisation actif	102		102	16
TOTAL ACTIF	1 289 951	389 858	900 092	848 468

BILAN PASSIF Au 31/12/24	2024	2023
	En milliers d'euros	En milliers d'euros
Capital	6 117	6 117
Primes d'émission, de fusion et d'apport	13 462	13 462
Réserves et report à nouveau	225 658	219 893
Résultat de l'exercice	11	6 041
Dont résultat résultant de l'activité SIEG	0	5 745
Sous-total situation nette	245 248	245 513
Subventions	64 264	63 921
Amortissements dérogatoires et autres	0	0
Total capitaux propres	309 513	309 434
Provisions pour gros entretien	398	729
Provisions pour risques et autres charges	1 080	979
Total provisions pour risques et charges	1 477	1 708
Emprunts	551 101	502 360
Intérêts courus non échus	8 492	7 101
Concours bancaires courants	0	0
Dépôts et cautionnements reçus	5 313	5 094
Autres dettes	15 956	14 762
TOTAL DETTES	580 862	529 316
Comptes de régularisation passif	8 241	8 009
TOTAL PASSIF	900 092	848 468

2.4 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

	TOTAL	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021		Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021
		Activité de l'OFS	Activité hors OFS	
Résultat de l'exercice	10 869,00		-662 138,00	673 007,00
+ Report à nouveau créditeur				
= Bénéfice distribuable	10 869,00	0,00	-662 138,00	673 007,00
Réserve légale				
Réserve sur cession immobilière	1 329 848,00		932 165,00	397 683,00
Réserve statutaire (de prévoyance)	-932 165,00		-932 165,00	
Distribution de dividendes	275 265,00			275 265,00
Réserves diverses	59,00			59,00
Report à nouveau	-662 138,00		-662 138,00	

2.5 DIVIDENDES DISTRIBUES AU TITRE DES TROIS DERNIERS EXERCICES

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

	Dividendes	Autres revenus distribués	Total des revenus non éligibles à l'abattement de 40 % **	Montant du dividende par action
	Total des revenus éligibles à l'abattement de 40 % *			
Exercice 2023	16,20 €			0,68 €
Exercice 2022	15.75 €			0,53 €
Exercice 2021	15.00 €			0.30 €

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

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

2.6 DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles fiscalement.

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

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

a) Délais de paiement des fournisseurs

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

Article D.441 I-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	1 069					237
Montant total des factures concernées TTC	2 658 636	209 640	- 205 715	96 895	36 302	137 122
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	2,42%	0,19%	-0,19%	0,09%	0,03%	0,12%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	○ Délais contractuels : 30 jours à réception de facture					

b) Délais de paiement des créances

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

	Article D.441 I-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	26					10
Montant total des factures concernées TTC	34 362	258	3 462	1 782	9 805	15 308
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)	0,01%	0,07%	0,97%	0,50%	2,74%	4,28%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	les factures sont incluses dans les termes 91 jours et plus					
Montant total des factures exclues TTC	idem					
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	○ Délais contractuels : avant le 5 du mois suivant la quittance.					

2.8 RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément à l'article R. 225-102 du code de commerce est joint au présent rapport le tableau

faisant apparaître les résultats de notre Société au cours de chacun des cinq derniers exercices. (Annexe 2)

2.9 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

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

3. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 CAPITAL ET ACTIONNAIRES

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

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital de la société était composé de 407 800 actions d'une valeur nominale unitaire de 15 euros chacune, soit un capital de 6 117 000 euros dont 66% détenus par Immobilière 3F et 33% détenus par le GIALE (catégorie 4).

Le capital social de la société était réparti comme suit :

	Nombre d'actions	%
Catégorie1 Actionnaire de référence	269 333	66
Catégorie 2 Collectivités territoriales	1	0,0002
Catégorie 3 Représentants des locataires	3	0,0007
Catégorie 4 Autres actionnaires	138 443	33,95
Actions formant rompus	20	0,0050
Total	407 800	100

▪ Informations sur la participation des salariés au capital social

Conformément aux dispositions de l'article L-225-102 du code de commerce, nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, le personnel de la société et le personnel des sociétés qui lui sont liées

au sens de l'article L-225-180 du code du commerce, ne détenaient aucune participation au capital de la société dans le cadre d'une gestion collective.

3.2 PARTICIPATIONS ET CONTRÔLE

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

3.3 MENTIONS DES SUCCURSALES EXISTANTES

La liste des 7 établissements de 3F NOTRE LOGIS est consultable ci-dessous :

N°	Adresses	SIREN/SIRET
1	99 Bd de Mons 59650 Villeneuve d'Ascq	886 380 526 00097
2	4 pl. du Courghain 59760 Grande Synthe	886 380 526 00055
3	221 rue de la Lys 59250 Halluin	886 380 526 00030
4	38 rue des lignes 59100 Roubaix	886 380 526 00089
5	Res. Le Morins Sq. Marivaux 62200 Boulogne Sur Mer	886 380 526 00071
6	Av. Arthur Rimbaud 62219 Longuenesse	886 380 526 00063
7	Rue cabaret de la belle ferme 80090 Amiens	886 308 526 00048

Au 31 décembre 2024, 3F NOTRE LOGIS compte les filiales et/ou sociétés contrôlées suivantes :

Dénomination et forme sociale	Siège social	Capital social	% de détention du capital ou des droits de vote	Activité principale
SCP d'HLM NOTRE FOYER	221 rue de la Lys 59433 Halluin cedex	1 000 000 €	50 %	Coopérative de production d'HLM
SCI WERVICQ LA MONTAGNE	6 chemin de la montagne 59117 Wervicq Sud	2 000 €	51 %	Société civile immobilière
SCI BOUSBECQUE CENTRE	314 boulevard Clémenceau 59700 Marcq en Baroeul	2 000 €	51 %	Société civile immobilière
SCI LINSELLES CASTELNAU	20 boulevard Malesherbes 75008 Paris	2 000 €	51 %	Société civile immobilière
SCI COMINES SAINT MARGUERITE	314 boulevard Clémenceau 59700 Marcq en Baroeul	1 000 €	51 %	Support juridique de programmes

Analyse de l'activité et des résultats des filiales et/ou sociétés contrôlées, par branche d'activité :

Dénomination sociale	Résultat en €	Quote part 3F Notre Logis en €
SCP d'HLM NOTRE FOYER	102 480.50 €	N/C
SCI WERVICQ LA MONTAGNE	0	0 €
SCI BOUSBECQUE CENTRE	0	0 €
SCI LINSELLES CASTELNAU	(398.97€)	0 €
SCI COMINES SAINTE MARGUERITE	0	0 €

3.4 CONSEIL D'ADMINISTRATION

▪ Modifications de la composition du Conseil d'administration

Le mandat d'Immobilière 3F a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 24 juin 2024, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026. M. Christophe Dusart a été désigné par Immobilière 3F, représentant permanent d'Immobilière 3F.

Le mandat de Mme Frédérique Seels a été renouvelé lors de l'assemblée générale du 24 juin 2024, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

M. Gilles Souliez a été nommé administrateur, lors de l'assemblée générale du 24 juin 2024, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, en remplacement de M. François Cousin dont le mandat est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale du 24 juin 2024.

M. Patrick Malbranche a été nommé administrateur, lors de l'assemblée générale du 24 juin 2024, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, en remplacement de M. Bernard Baey dont le mandat est arrivé à échéance lors de l'assemblée générale du 24 juin 2024.

Suite à la démission de Mme Caroline Soinne, Mme Sabine Pennequin a été coopté par le Conseil d'Administration en date du 24 juin 2024 en tant qu'administratrice, pour la durée restant à courir du mandat de Mme Sabine Pennequin, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

▪ Composition du conseil d'administration au 31 décembre 2024

- M. Jean-Michel Lehembre, Président
- M. Lionel Meuris, Vice-Président
- Immobilière 3F, représentée par M. Christophe Dusart
- Le G.I.A.L.E., représentée par M. Thibaut Cauliez
- Action Logement Immobilier, représentée par M. Erik Cohidon
- Mme Frédérique Seels
- Mme Clémentine Lefevre
- Mme Sabine Pennequin
- M. Gilles Souliez
- M. Francis Deflandre
- M. Patrick Malbranche
- Mme Valérie Moine
- La Métropole Européenne de Lille, représentée par M. Jean-Christophe Destailleur
- M. Pierre Canesse
- Mme Dominique Hamidi, représentante des locataires

- Mme Chantal Meflahi, représentante des locataires
- M. Edouard Jezewski, représentant des locataires

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 alinéa 4 du code de commerce, nous vous communiquons en annexe la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés, au cours de l'exercice écoulé, dans toutes sociétés par chacun des mandataires sociaux de la société. (Annexe 3)

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

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

3.5 MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

Suite à la nomination de M. Jean-Michel LEHEMBRE en qualité de Président du conseil d'administration et conformément à l'article 16 des statuts, le Conseil d'Administration du 19 juin 2023 a décidé d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général. En conséquence, M. Jean-Michel LEHEMBRE a été nommé Président du Conseil d'Administration et Mme Mathilde TOURNAUX a été nommée Directrice Générale et assume sous sa responsabilité la Direction Générale de la Société.

3.6 COMMISSAIRES AUX COMPTES

Aux termes de la procédure d'appel d'offres réalisée conformément au code de la commande publique et sur proposition de la Commission d'appel d'offres, la société KPMG, sise 1 rue de l'hôpital de siège CS 90659 59308 Valenciennes Cedex, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 775 726 417, a été nommé, lors de l'assemblée générale du 19 juin 2023, en qualité de commissaire aux comptes titulaire de la société, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

Plusieurs conventions visées à l'article L. 225-37-4 2° du code de commerce sont intervenues au cours de l'exercice écoulé (Annexe 4).

3.8 ABSENCE DE CONDAMNATION DE LA SOCIETE POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES

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

ANNEXES

Annexe 1 : La société de Garantie de l'Accession couvre les opérations menées par les organismes d'HLM

La convention d'origine a été signée le 18 juillet 2003 pour un en-cours de 1 080 K€ et un engagement de fonds propres de 216 K€. L'avenant 2023 a été signé un pour un en-cours de 2 500 K€ et un engagement de fonds propres de 1 639 K€.

Les reporting trimestriels ont fait apparaître les en-cours réels suivants :

- 1^{er} trimestre : en cours : 587.9 K€ - Fonds Propres : 1 184.5 K€
- 2^{ème} trimestre : en cours : 464 K€ - Fonds Propres : 1 224.5 K€
- 3^{ème} trimestre : en cours : 783.3 K€ - Fonds Propres : 1 214.5 K€
- 4^{ème} trimestre : en cours : 783.3 K€ - Fonds Propres : 1 324.5 K€

L'activité accession décrite a été partiellement soumise à la SGA.

Le résultat SGA se solde par un bénéfice de « en attente des chiffres définitifs » Les coûts indirects (charge de structure) ont été ventilés sur les différentes activités au prorata des produits constatés.

Annexe 2 : Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

€	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
Situation financière en fin d'année					
- Capital social	6 117 000	6 117 000	6 117 000	6 117 000	6 117 000
- Nombres d'actions émises	407 800	407 800	407 800	407 800	407 800
- Nombres d'obligations convertibles en actions					
Résultat global des opérations effectives					
- Chiffres d'affaires	69 672 828	66 075 760	80 828 945	70 518 296	69 040 267
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	33 776 389	34 592 361	34 257 042	28 515 688	24 158 312
- Impôts sur les bénéfices					
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	13 024 802	12 392 519	12 572 828	6 040 725	10 869
- Montant des bénéfices distribués	122 340	122 340	214 095	275 265	275 265,00
Résultat des opérations réduits en une seule action					
- Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	83	85	84	70	59
- Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et aux provisions	32	30	31	15	0,03
- Dividendes attribuées à chaque action	0,30	0,30	0,53	0,68	0,68
Personnel					
- Effectif des salariés moyen pendant l'exercice	143	144	142	149	158
- Montant de la masse salariale	5 638 493	6 105 944	5 942 408	6 024 977	6 648 165
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	2 396 195	2 468 277	2 213 731	2 416 260	2 683 253

Annexe 3 : Mandats et fonctions exercées par les mandataires sociaux au cours de l'exercice

Il est précisé qu'à la date du 31 décembre 2024 :

M. Jean-Michel LEHEMBRE, Administrateur et Président de 3F NOTRE LOGIS, était également Administrateur et Président de NOTRE FOYER, Administrateur du GIALE, Président de CITEO Lille (agence de médiation sociale), Administrateur de FLANDRE OPALE HABITAT et Gérant de BEYOND WORK.

M. Lionel MEURIS, Administrateur et Vice-Président de 3F NOTRE LOGIS, était également Administrateur Partenord.

M. Thibaut CAULIEZ, représentant permanent du GIALE au Conseil d'Administration de 3F NOTRE LOGIS était également Administrateur et Président du GIALE, membre du conseil de surveillance SA D'HLM Villogia Holding, membre du conseil de surveillance SA D'HLM Villogia Logifim, et membre ressource Association ARELI.

Mme Clémentine LEFEVRE était Administratrice de 3F NOTRE LOGIS et Administratrice du GIALE.

Mme Frédérique SEELS, Administratrice de 3F NOTRE LOGIS, était également Directrice Générale CD2E, Administratrice à l'Agence Régionale de Santé, Présidente de Global Impact Conseil, Vice-Présidente du Département du Nord, Administratrice de Team2, Administratrice de la Maison et de l'Emploi de Lille, Administratrice du SDIS du Nord, Administratrice de l'Hôpital de Seclin.

M. Patrick MALBRANQUE, Administrateur de 3F NOTRE LOGIS, était également, Administrateur CAF du Nord et membre du bureau, membre du comité directeur 59-CFE CGC, Conseiller Prud'homal section encadrement CPH Tourcoing, Référent CFE CGC Prud'hommes 59/62, membre du comité directeur CFE CGC Métallurgie Hauts de France, Administrateur GIPEL, représentant permanent du Gipel à l'IRD, représentant permanent du Gipel à Nord Création, représentant permanent du Gipel à Croissance Nord Pas de Calais.

M. Francis DEFLANDRE, Administrateur de 3F NOTRE LOGIS, était également Administrateur du GIALE.

M. Christophe DUSART était représentant permanent d'Immobilière 3F au Conseil d'Administration de 3F NOTRE LOGIS.

M. Erik COHIDON, représentant permanent d'Action Logement Immobilier au Conseil d'Administration de 3F NOTRE LOGIS, était également Administrateur Habitat Privilege, et Administrateur et Président de Flandre Opale Habitat.

Mme Valérie MOINE, Administratrice 3F NOTRE LOGIS, était également responsable formation du bureau de l'union fédérale CFDT, Membre du bureau régional de l'URI CFDT Hauts de France, mandatée en action sociale interministérielle au niveau régional et national (SRIAS)et ISAE, et membre FIPH.

M. Jean Christophe DESTAILLEUR, représentant permanent de la Métropole Européenne de Lille au Conseil d'Administration de 3F NOTRE LOGIS, était également Maire de la commune d'Halluin.

M. Gilles SOULIEZ, Administrateur de 3F NOTRE LOGIS, était également Président de la SAS GK Income et Président de la SAS Nertex.

Mme Sabine PENNEQUIN, Administratrice de 3F NOTRE LOGIS, était également en appui pour la recherche de financements pour la société Booper.

M. Pierre CANESSE, Administrateur de 3F NOTRE LOGIS, était également Maire de la commune de Salomé, et Conseiller Métropolitain de la Métropole Européenne de Lille.

Mme Dominique HAMIDI, Administratrice de 3F NOTRE LOGIS, était également Secrétaire Fédérale et Régionale de la CNL, et Trésorière Fédérale de la CNL.

M. Edouard JEZEWSKI était Administrateur 3F NOTRE LOGIS.

Mme Chantal MEFLAHI, Administratrice 3F NOTRE LOGIS, était également Administratrice de la Fédération du Nord de la CLCV, et de la CLCV Vallée de la Lys.

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

Tiers	Objet de la convention	Date de conclusion ou de reconduction	Facturation en € au titre de 2024
Conventions réglementées			
Immobilière 3F	Convention de prestations de services I3F/3FNL	16/12/2024	1 652 431
Immobilière 3F	Convention avec la Banque des Territoires	08/04/2024	
Notre Foyer	Gestion générale	01/01/2006 Reconduction : 19/02/2024	48 420,08
Habitat Privilège	Gestion générale	20/06/2018 Reconduction : 19/02/2024	17 860
Flandre Opale Habitat	Commercialisation – convention d'assistance à la commercialisation de 26 logements dont 21 BRS et 5 VEFA à Lille ZAC Lille Europe Ilot 10	08/03/2021 Reconduction : 08/04/2024	5 200
Conventions non réglementées			
Clésence	Assistance au montage et suivi d'opérations	01/04/2018 Reconduction : 08/04/2024	9 394,67
Clésence	Mandat de gestion logements	01/10/2019 Reconduction : 08/04/2024	331 881,88
Action Logement	Convention de flux de données groupe	14/10/2024	

Le Conseil d'Administration.

Annexe aux comptes

2024

3F NOTRE LOGIS

1 Faits caractéristiques de l'exercice

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

Le taux de vacance des logements s'est élevé à 1.19 % et le taux de recouvrement à 98,31 %, avec une inflexion sur celui des commerces et ce en lien avec le contexte économique.

En matière de promotion, 358 agréments ont ainsi été obtenus en 2024 contre 265 en 2023. Cette hausse s'explique par l'augmentation du nombre de programmes

développés en logement intermédiaire et les propositions de Logements Locatifs en VEFA qui en résultent.

Avec 393 OS, le volume des mises en chantier 2024 a progressé de près de 19% par rapport à 2023. 393 livraisons ont été réalisées en 2024 soit une progression de 6% en comparaison à 2023. 3F Notre Logis a poursuivi la politique de réhabilitation de son parc, avec le lancement de 87 réhabilitations. Les réhabilitations thermiques représentent la majeure partie du volume total, illustrant ainsi le fort engagement de la société dans la transition environnementale.

Malgré le contexte de taux et d'inflation, l'activité d'accession dans l'ancien comme dans le neuf a marqué un rebond par rapport à 2023, avec 18 ventes dans l'ancien, 60 réservations et 15 levées d'option dans le neuf.

En matière de renouvellement urbain, la démolition du site de Roubaix Alma dans le cadre du NPNRU est prévue en 2025. Il restait fin 2023 15 familles à reloger sur les 163 logements que compte le programme.

Le patrimoine de 3F Notre Logis s'élève à 12 141 logements, foyers et commerces à fin 2024, soit une progression de 3 % par rapport à 2023 sous les effets commentés ci-dessus.

Evènements postérieurs à la clôture

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

- 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 Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

- Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre et des dispositions comptables spécifiques :
- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré

2.1 Changements de méthodes comptables de l'exercice 2024

Aucune évolution comptable en 2024.

2.2 Evolutions comptables de l'exercice 2024

Les taux de dépréciation des créances douteuses ont été recalculé sur la base des mouvements réels 2021-2022.

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.

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives :

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

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

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

Les dépenses sont enregistrées sur des comptes d'en cours jusqu'au jour de la mise

en exploitation, ou de la date d'achèvement des travaux si elle est antérieure, sans distinguer les coûts par composant.

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

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

- Si le coût des travaux excède 20 % de la quote-part du coût d'acquisition affectée au coût de la construction, la décomposition du coût d'acquisition est calculée en n'identifiant que les composants qui ne feront pas l'objet de travaux liés à l'acquisition.

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

Toutefois, par application du principe de non-significativité, les travaux de nature immobilisable n'excédant pas 15 K€ HT peut 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 immobilisable 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
Étanchéité – Toiture Terrasse	15 ans
Ascenseur	15 ans
Electricité parties privatives	25 ans
Plomberie – Sanitaires Parties Privatives	25 ans
Sécurité et abords	15 ans
Aménagement des halls	15 ans

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

- taux de vacance commerciale de plus de trois mois (hors vacance technique) anormalement élevé (supérieur à 5 % en Ile-de-France, 10 % en Régions) ;
- ou taux de recouvrement 12 mois faible (inférieur à 90 %).

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

- la valeur vénale peut être estimée selon deux méthodes : par capitalisation des loyers (taux de 7 % en Ile-de-France et 8 % en Régions) et/ou par comparaison (prix de ventes moyens aux locataires des dernières années, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme ; une base forfaitaire de 240 K€ pour un logement moyen de 60 m² est retenue pour Paris) ;
- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 15 ans).

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

Programmes voués à la démolition

Pour les nouvelles opérations de démolition menées dans le cadre du NPNRU ou du patrimoine obsolète, 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 d'un seuil de significativité des travaux (10 K€).

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

Agencements, installations	Durées d'amortissement
Installation et aménagements intérieurs (Montants <10K€)	2 ans
Travaux traités par composants sur « Aménagements intérieurs » (Montants >10 K€)	10 ans
Mobilier et matériel	
Imprimantes réseau	4 ans
Micro ordinateurs	4 ans
Serveurs départementaux	4 ans
Matériel et outillage	
Matériel de transport	5 ans
Matériel de téléphonie / vidéo	5 ans
Mobilier de bureau	5 ans

Immobilisations corporelles en cours

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

Concernant les opérations en VEFA les appels de fonds sont comptabilisés en terrain en cours et ce jusqu'à la livraison de l'opération ou la ventilation entre le terrain

et le Bati est effectuée au même titre que la ventilation entre composants.

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

Logements 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.

Nature de créances locataires	Taux 2023	Taux 2024
Locataires résiliés	100%	100%
Locataires en place :		
Créances datant de moins de 3 mois	1%	1%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	10%	16%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	28%	45%
Créances à partir de 12 mois	100%	100%

Les foyers, les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais

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

- 2% pour les créances inférieures à 3 mois
- 4% pour les créances entre 3 et 5 mois
- 12% pour les créances entre 6 et 11 mois

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

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

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 20 000 euros sont retenus.

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

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

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

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

Passage des tables de mortalité INSEE 19-21 à fin 2023 aux tables de mortalité INSEE 20-22 à fin 2024. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2023.

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

Une partie de la provision est externalisée auprès d'AGRR La mondiale, une provision complémentaire est passée dans les comptes si nécessaire.

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 exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

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

Dégrèvements de taxe foncière

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

Frais d'émission d'emprunts

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

Les frais bancaires facturés lors de la mise en place d'un emprunt

La commission de garantie due à la CGLLS lors du décaissement du prêt

Des frais de cautions liés à l'emprunt

Les frais hypothécaires liés à l'emprunt.

Les honoraires de prestataires extérieurs facturés lors de l'émission de l'emprunt.

Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt

Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

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

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

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

Le ratio d'affectation aux activités SIEG correspond au rapport entre les produits des

comptes 70 (hors charges) relevant de l'activité SIEG et les produits des comptes 70 relevant de l'activité SIEG et Hors SIEG.

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à – 662 138.39 €.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

3 Notes sur l'actif

Le total du bilan s'établit à 900 M€ au 31 décembre 2024, en augmentation de 51,6 M€ 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	904
Immobilisations corporelles	61 600
Immobilisations financières	85
Stocks et créances	-7 082
Disponibilités et portefeuille	-3 968
Comptes de régularisation	86
Total	51 624

Note 1. Immobilisations corporelles

Les éléments intégrés au prix de revient des opérations locatives au titre de l'exercice 2024 sont les suivants

Éléments intégrés au prix de revient

En K€	2024	2023
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	1 865	1 625
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	309	316
Intérêts d'emprunts en période de chantier	0	0
Total	2 174	1 941

Le seuil de non-immobilisation par opération est de 3 K€.

Annexe 1 fiche 4.11.1

Annexe 2 fiche 4.10.1

Note 2. Immobilisations Financières

Elles sont constituées de :

- dépôts et cautionnements 722 K€

- participations 501 K€ dont 497 K€ Notre Foyer

Annexe 3 fiche 4.8.1

Note 3. Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En M€	Valeur brute 31.12.23	Acquisition et apports	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.24
Baux	4,1	0,0	-	1,2	5,4
Autres	1,0	-	-	-	1,0
Immo.incorp	5,1	0,0	-	1,2	6,4
Terrains	145,6	-	-	6,1	151,4
Immeubles de rapport	888,1	0,0	-	40,9	927,6
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
Immo.corp	1 033,7	0,0	-	47,0	1 079,0
Terrains	30,5	10,8	3,1	-	38,2
Immeubles de rapport	75,6	73,3	42,3	-	106,6
Acomptes terrains immo.corporelles en	-	-	-	-	-
Immo.corp	106,1	84,2	45,4	-	144,9
Participations, parts sociales et créances	0,5	-	0,0	-	0,5
Prêts accédants et autres prêts divers	0,6	0,1	-	-	0,7
Immo. fin	1,1	0,1	0,0	-	1,2
Total	1 146,1	84,3	-	2,8	1 231,5

Annexe 4 fiche 4.3.1

Tableau de variation des amortissements

En M€	Cumul amort. 31.12.23	Dotations mode linéaire	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.24
Baux	0,7	0,3	-	-	1,0
Autres	1,0	-	-	-	1,0
Immo.incorp.	1,7	0,3	-	-	2,0
Terrains	-	-	-	-	-
Immeubles de rapport	358,1	23,3	0,1	1,0	380,5
Autres immobilisations corporelles	1	0	-	-	1
Immo.corp.	358,9	23,3	0,1	1,0	381,4
Total	360,6	23,7	0,1	1,0	383,4

Il n'y a pas eu au 31 décembre 2024 de dépréciation de valeur constatée à l'issue du test pour perte de valeur exposé parmi les méthodes comptables.

Annexe 5 fiche 4.4.1

Annexe 6 fiche 4.4.2

Tableau de variation des dépréciations sur immobilisations

En K€	Dépréciations 31.12.23	Dotations 2024	Reprises 2024	Dépréciations 31.12.24
Terrains	651			651
Immobilisation corp.VNC immeubles démolis	109			109
Total	760	0	0	760

Note 4. Stocks et en-cours

Ce poste correspond principalement à :

- un terrain situé à St Omer valorisé à 1.3 M€ et provisionné à hauteur de 1,2 M€.
- aux opérations d'accession en-cours pour 3,8 M€ et aux opérations de PSLA pour 3,7 M€.

Annexe 7 fiche 4.12.1

Note 5. Créances locataires et acquéreurs

Le poste Créances locataires et acquéreurs, se décompose comme suit :

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2024
Soldes locataires exigibles	7 705	562	7 143
Soldes locataires douteux	3 950	3 950	0
Soldes débiteurs de régularisation	3 278	0	3 278
Créances acquéreurs	54	0	54
Total	14 987	4 512	10 475

Note 6. Subventions à recevoir

Le montant est de 18 287 K€.

Parmi les subventions à recevoir, une subvention NPNRU de 2 838 K€ a été constaté pour l'opération de démolition de Roubaix.

Note 7. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En M€	2024	2023
Clients autres activités	0,0	0,0
Personnel	0,0	0,1
TVA et Etat	0,3	2,4
Opérations avec le groupe pool	2,0	0,8
Débiteurs divers	3,8	3,4
Créances sur cession d'immobilisations	0,0	0,0
Total	6,1	6,6

Note 8. Valeurs mobilières de placement

Fin 2024, le portefeuille de 4,1 M€ se compose de comptes à terme.

La valeur de marché des valeurs mobilières de placement est considérée comme égale à leur valeur comptable du fait de cessions et rachats opérés sur l'ensemble du portefeuille à chaque fin d'année civile.

En M€	2024	2023
Obligations	4,1	4,1
Total	4,1	4,1

Note 9. Disponibilités et comptes rémunérés

En M€	2024	2023
Livret A	0,8	1,4
Comptes à terme	0,0	0,0
Chèques à encaisser	0,0	0,0
Disponible	5,2	8,6
Total	6,0	9,9

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 10. Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par
échéance est la suivante :

Brut en M€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	9,0	9,0	0,0
Créances locataires et acquéreurs	15,0	15,0	0,0
Subventions à recevoir	18,3	14,2	4,1
Autres créances diverses	6,1	6,0	0,0
Valeurs Mobilières de Placement	4,1	4,1	0,0
Disponibilités et comptes rémunérés	6,0	6,0	0,0
Total actif circulant	58,4	54,1	4,1

Annexe 8 fiche 4.7.1

Annexe 9 fiche 4.5.1

4 Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 51.6 M€ se répartit en :

En M€	2024-2023
Capital et primes	0,0
Réserves et résultat	-0,3
Sous total situation nette	-0,3
Subventions	0,3
Total Capitaux propres	0,1
Provisions pour risques et	-0,2
Emprunts et ICNE	50,1
Banques créditrices	0,0
Autres dettes	1,4
Total dettes	51,5
Comptes de régularisations	0,2
Total Passif	51,6

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2024, le capital social, entièrement libéré représentent 407 800 actions de 15,00 € chacune.

Note 2. Subventions

Subventions nettes :

En M€	2024	2023
Subventions Etat et collectivités	49,6	48,7
Subventions 1%	8,5	8,9
Subventions autres	6,1	6,4
Total	64,3	63,9

Variation des subventions :

En M€	Montant 31.12.23	Mouvements 2024	Montant 31.12.24
Subventions brutes	94,9	2,4	97,3
Provision de subventions	31,0	2,1	33,1
Subventions nettes	63,9	0,3	64,3

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en M€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.23	309,4	-	-
Augmentations de capital en numéraire	0,0	0,0	-
Réserve légale	0,0	0,0	-
Prime de fusion	0,0	0,0	-
Distribution de dividendes sur résultat 2023	-0,2	-0,2	-
Autres réserves (dont réserve pour plus-values sur cessions nettes)	5,8	5,8	-
Résultat 2023	-5,8	-5,8	-
Résultat 2024	0,0	0,0	-
Variation des subventions nettes	0,3	0,3	-
Capitaux propres au 31.12.24	309,5	0,1	-

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

en M€	Résultat net et report à nouveau 2023
Réserve légale	-
Réserves réglementaires et générales	5,8
Report à nouveau	-
Dividendes	0,3
Résultat net	6,0

Annexe 10 fiches 4.2.1 et 4.2.2

Note 4. Provisions pour risques et charges

Evolution des provisions

Ces provisions ont évolué ainsi en 2024 :

en M€	Montant 31.12.23	Dotations de l'exercice 2024	Reprises de l'exercice 2024	Montant 31.12.24
Gros Entretien	1	0	0	0
Provision pour gros entretien	1	0	0	0
Provision retraite	1	0	0	1
Médaille du travail	0	0	0	0
Indemnité précarité	0	0	0	0
Contentieux personnel	0	0	0	0
Risque gestion locale	0	0	0	0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0	0	0	0
Provision pour risques et autres charges	1	0	0	1
Total	2	0	0	1

Provision gros entretien

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

en M€	2024	2023
Provision au titre de 2024	0,4	0,2
Provision au titre de 2025	0,0	0,0
Provision au titre de 2026	0,0	0,0
	0,0	
Provision gros entretien totale	0,4	0,2

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent désormais aux interventions sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes par application d'un seuil de 20 K€ au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier. Le montant de la provision pour gros entretien est de 0,4 M€ en 2024, contre 0,7 M€ en 2023.

Provisions pour risques, litiges et pénalités

Néant

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :
Taux d'actualisation (taux ibox AA 10 ans du 31 octobre 2024) : 3.43%
Taux de charges sociales : 60% pour les administratifs et 58% pour les gardiens
Age de départ à la retraite : 64 ans
Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années
Table de mortalité : Insee 2020-2022

Le montant de la provision retraite est de 1 011 K€ fin 2024.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les capitaux dus se répartissent ainsi par prêteur au 31 décembre :

en M€	2024	2023
Participation à l'effort de construction	31,5	29,3
Banque des Territoires	478,1	425,4
CFF	10,5	11,2
Autres banques	29,3	34,2
Emprunts et dettes divers	1,7	2,2
Total	551,1	502,4

Par nature :

Total	Locatif	Accession	Autre (adm)
551,1	538,5	8,3	4,3

Et par type de taux :

en M€	2024	%
Fixe	70,2	13%
Révisable - indices Livret A ou LEP	471,8	86%
Révisable - indice inflation	0,0	0%
Révisable - autres indices	9,2	2%
Sous-total révisable	480,9	87%
Structuré	0,0	0%
Total	551,1	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en M€	2024	2023
Intérêts courus non échus hors IC	8,5	7,1
Intérêts compensateurs	-	-
Total Intérêts courus non échus	8,5	7,1

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en M€	2024	2023
Locataires et acquéreurs	4,9	4,4
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	6,2	5,4
Personnel	1,4	1,3
Sécurité sociale et org. sociaux	1,0	1,0
Etat et collectivités publiques	0,3	0,6
Sous-total dettes fiscales et sociales	2,7	2,9
Créditeurs divers	2,1	2,0
Total Autres dettes	16,0	14,8

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent
comme suit :

en M€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	551,1	12,6	60,3	478,2
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	8,5	8,5	-	-
Concours bancaires courants	0,0	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	5,2	-	-	5,2
Redevances location - accession	0,1	-	-	0,1
Autres dettes	16,0	16,0	-	-
Total	580,9	37,0	60,3	483,6

Annexe 11 fiche 4.6.1

Note 9. Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent
comme suit :

en M€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	3,3	0,0
Fournisseurs et entrepreneurs	0,0	0,0
Personnel	0,0	0,0
Organismes sociaux	0,0	0,0
Etat, collectivités locales	18,3	0,0
Total	21,6	0,0

Note 10. Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance
correspondent essentiellement à la
subvention pour démolition de Roubaix pour
5 289 K€.

en M€	2024	2023
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	5,8	5,5
Produits des ventes des lots en cours	2,5	2,5
Total	8,2	8,0

5 Notes sur le compte de résultat

Note 1. Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

Loyers		
En M€	2024	2023
Logements	60,8	57,1
RLS	- 3,2	- 3,0
Logements PSLA	0,2	0,5
Garages, parkings et autres	2,9	2,7
Commerces	0,4	0,4
Foyers	1,0	1,0
Supplément de loyer	0,3	0,3
Total	62,4	59,0

L'augmentation générale au 1er janvier 2024 sur les locataires en place a été de 3.5% sauf pour les logements en étiquette F & G.

Note 2. Récupération des charges locatives

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

La perte constatée dans les comptes 2024 suite aux régularisations effectuées en 2023 au titre des périodes de régularisation 2022 et antérieures s'élève à 1 170 K€.

La provision « perte sur régularisations de charges » pour la période de 2024 est estimée à 460 K€ contre 415 K€ en 2023. Ce montant représente l'estimation fin 2024 des charges sur les logements vacants et sur les logements improductifs de revenus,

principalement les logements de fonction des gardiens.

Note 3. Prestations de service et activités annexes

En M€	2024	2023
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	0,2	0,2
Pool	0,4	0,5
Refacturation copropriété	-	-
Autres produits	0,0	-
Total	0,6	0,6

Ce poste est constitué des locations diverses d'emplacements publicitaires et d'antennes de téléphonie pour 0.2 M€.

Les autres produits sont constitués des prestations de gestion facturées à Notre Foyer, Giale, Habitat privilège, Clésence et ONV.

Note 4. Autres produits et transferts de charges

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

Annexe 12 fiche 4.10.2

Note 5. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En M€	2024	2023
Fourn.électricité NR	0,0	0,0
Fourniture d'eau NR	0,0	0,0
Fourniture de gaz NR	0,0	0,0
Fournit.chaleur NR	-	0,0
Fournit.const NR	0,0	0,0
Ach.carbur.lubrifi.NR	0,0	0,0
Entret.petit équi.NR	0,0	0,0
Aut.mat.fournit.NR	0,1	0,1
Fournit.administrat.	0,0	0,0
Achats de fournitures et produits récupérables	3,9	2,9
Total	4,0	3,1

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En M€	2024	2023
Hygiène et sécurité	0,3	0,2
Espaces verts	0,0	0,0
Chauffage	0,0	0,1
Nettoyage	0,3	0,1
Gestion d'immeubles	0,0	0,0
Part NR divers travaux	0,0	0,0
Entretien réparations	2,3	2,1
Entretien divers	0,1	0,1
Sous Total part NR	3,1	2,6
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	7,1	6,8
Total	10,2	9,4

Note 7. Gros entretien

Ces charges se décomposent comme suit :

En M€	2024	2023
Travaux de gros entretien	2,3	2,0
Etats des lieux	2,9	2,9
Garanties totales	0,7	0,6
Total	5,8	5,6

Note 8. Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit

en M€	2024	2023
Baux emphytéotiques	0,0	0,0
Prime d'assurance	1,0	0,7
Personnel intérimaire	0,0	0,0
Rémunération intermédiaires et honoraires	1,7	1,2
Publicité et communication	0,1	0,2
Frais de mission et déplacements	0,2	0,2
Redevance	1,7	1,5
Locations mobilières	0,1	0,0
Frais postaux	0,1	0,1
Cotisations CGLLS	1,0	0,7
Cotisations diverses	0,2	0,2
Divers	-0,3	0,0
Total	5,7	4,9
Refacturation frais de déménagement	0,0	0,0
Total	0,0	0,0
Net	5,7	4,9

Note 9. Frais de personnel :

Les frais de personnel incluent la charge d'intéressement et l'abondement des salariés provisionnée à hauteur de 0,6 M€.

Ils se décomposent comme suit :

En M€	2024	2023
Frais de personnel comptables	0,8	0,8
Récupération sur locataires	8,5	7,6
Frais de personnel NR comptables	9,3	8,4

Note 10. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

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

53 % du patrimoine est assujetti à la taxe foncière fin 2024. Les taxes foncières augmentent de 3.4% à périmètre constant. La taxe moyenne au logement assujetti s'élève à 803 euros en 2024.

Note 11. Dotations et reprises sur provisions et dépréciations d'exploitation

Les mouvements se présentent ainsi :

En M€	Dotations	Reprises
Provisions/dépréciations d'exploitation		
Locataires	1,0	0,4
Autres	0,2	0,1
Gros entretien	0,1	0,4
S/total	1,3	0,9

Note 12. Autres charges et produits de gestion courante

Les autres produits de gestion courantes ne sont pas significatifs.

Note 13. Intérêts des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2024	2023
Intérêts sur opérations locatives	16 089	11 728
Intérêts compensateurs	0	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	149	233
Intérêts sur autres opérations	115	660
Total	16 352	12 621

Les intérêts sont en forte augmentation en raison notamment de la hausse du livret A en 2023.

Note 14. Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En M€	2024	2023
Marges sur ventes d'actif	1,4	1,6
Perte sur remplacement ou démolition	-0,1	-0,1
Amortissement exceptionnel	-0,1	-0,3
Dépréciations nettes	0,0	0,0
Reprises de subventions	2,1	2,0
Éléments exceptionnels	0,5	0,9
Total résultat exceptionnel	3,8	4,1

Impact sur sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent essentiellement les ventes aux locataires de 18 logements contre 19 logements en 2023 représentant une plus-value comptable nette totale de 1.4 M€.

Marge sur cession d'actifs

Marges sur cessions d'actifs

En M€	2024	2023
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	2,1	3,7
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-0,7	-2,3
Subventions reprises sur ventes aux locataires	0,0	0,0
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	1,4	1,4
Cessions d'actifs - autres	0,0	3,5
Valeur nette des actifs cédés - autres	0,0	-3,5
Subventions reprises sur ventes	0,0	0,1
Marges sur cessions d'actifs - autres	0,0	0,2
Marges sur cessions d'actifs	1,4	1,6

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En M€	2024	2023
Pertes sur remplacements de composants	-0,1	-0,1
VNC des immobilisations démolies	0,0	0,0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-0,1	-0,1

Dotations nettes aux amortissements exceptionnelles

Une dotation de 99 K€ a été comptabilisé sur 2024 concernant le programme de Roubaix prévu en démolition en 2025.

Autres charges et produits exceptionnels

En M€	2024	2023
Rentrée sur créances irrécouvrables	0,0	0,0
Divers produits exceptionnels	0,3	0,2
Débits et pénalités	0,0	0,0
Dégrèvements d'impôts	0,7	0,8
Remboursements suite sinistres	1,0	0,6
Subv. pour démolitions	0,2	0,1
Produits exceptionnels	2,2	1,8
Dépenses sinistres	1,1	0,5
Charges sur ventes d'actifs	0,0	0,0
Frais de démolition	0,1	0,2
Abandons de projets	0,1	0,0
Diverses autres charges exceptionnelles exploitation	0,2	0,1
Charges exceptionnelles	1,6	0,8
Total Autres charges et produits exceptionnels	0,6	0,9

Annexe 13 et 14 fiche 4.13.1

Note 15. Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente en 2024 7.14% de l'ensemble des produits.

Le patrimoine taxable est de 281 logements fin 2024 contre 286 en 2023.

L'amortissement de l'écart de réévaluation lors de l'entrée en fiscalité constitue une charge extracomptable déductible fiscalement conduit à un déficit fiscal de 1,10 M€ en 2024. Compte tenu de l'imputation du montant de déficit reportable, la société n'a pas d'impôt sur les sociétés à payer au titre de l'exercice 2024. En fin d'année, le déficit cumulé reportable est de 4,84 M€.

6 Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif de fin d'année (CDI + CDD) est de 156 en équivalents temps plein en 2024 (156 en 2023).

L'effectif de fin d'année est également rappelé dans le tableau suivant :

En équiv. Temps plein	Effectif fin d'année	
Catégories	2024	2023
Cadres	29	27
Employés, agents de maîtrise	92	93
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	35	36
Total	156	156

Annexe 15 fiche 4.9.3

Note 2. Compte personnel de formation

Depuis le 1^{er} janvier 2015, 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 comprennent au 31 décembre 2024 :

En M€	2024	2023
Engagements reçus		
Avals, cautions, garanties reçues	0,0	0,0
Emprunts locatifs signés	55,8	52,7
Ventes, contrats préliminaires	10,2	3,2
Total	66,0	55,9
Engagements donnés		
Avals, cautions, garanties données	0,7	0,7
Compromis de vente	3,7	5,9
Reste à payer sur marchés signés	63,7	51,0
Total	68,1	57,5

18 logements ont été cédés aux locataires en 2024. Dans ce cadre, une clause de rachat engage 3F NOTRE LOGIS, sur une durée de 10 ans, en cas de défaillance de l'accédant.

Annexe 16 fiche 4.1

Note 4. Dettes garanties par des suretés réelles

Les montants (en K€) des capitaux restants dus des emprunts garantis par des hypothèques (prises sur les actifs immobilisés) auprès de la CGLLS sont :

- Montant garanti par des hypothèques 10 390 K€
- Montant garanti par des promesses d'affectation hypothécaire : Néant
- Montant garanti par la CGLLS avec contre garantie hypothécaire : 15 189 K€

Note 5. Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Note 7. Proposition d'affectation du résultat

Affectation du résultat	Dont activité en provenance du SIEG	Dont activités ne relevant pas du SIEG
Résultat 2024	10 869,41	-662 138,39
Report à nouveau 2023	0,00	0,00
Affectation à proposer	10 869,41	-662 138,39
Réserve sur cessions immobilières	1 329 848,80	932 165,00
Réserve statutaire (de prévoyance)	-932 165,00	-932 165,00
Distribution de dividendes	275 265,00	0,00
Réserves diverses	59,00	0,00
Report à nouveau	-662 138,39	-662 138,39

Note 8. Autofinancement

en M€	2022	2023	2024	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
Capacité d'autofinancement	27,48	25,06	20,76	
Variation intérêts compensateurs	0,00	0,00	0,00	
Remboursement d'emprunts locatifs	-16,81	-15,72	-11,73	
Autofinancement net HLM ELARGI	10,67	9,34	9,04	
Total des produits financiers (comptes 76)	0,23	1,08	1,05	
Total des produits d'activité (comptes 70)	93,40	83,20	82,27	
Charges récupérées (comptes 703)	-12,57	-12,68	-13,23	
Dénominateur du ratio d'autofinancement	81,06	71,60	70,09	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	13,2%	13,0%	12,9%	13,0%

En milliers d'euros	2024	2023
RESULTAT COMPTABLE	11	6 041
Reprises sur provisions pour gros entretien	-422	-606
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances	-413	-634
Autres reprises d'exploitation	-56	-242
Reprise sur provisions financières	0	0
Reprise sur provisions exceptionnelles	0	0
Total des reprises sur charges calculées	-891	-1 482
Dotations aux amortissements	23 668	22 393
Dotations aux provisions sur créances irrécouvrables	1 023	716
Dotations à la provision grosses réparations	90	320
Autres dotations aux provisions	157	204
Dotations aux provisions et amortissements financiers	0	0
Dotations aux provisions et amortissements exceptionnels	100	324
Total des charges calculées	25 038	23 957
Produits des cessions d'éléments d'actifs	-2 063	-7 204
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	762	5 887
Résultat sur cessions d'éléments d'actifs	-1 301	-1 317
Variation intérêts compensateurs, intérêts différés	0	0
Subventions d'investissement virées au compte de résultat	-2 092	-2 138
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	20 765	25 061
Amortissements des emprunts long terme	-11 727	-15 720
AUTOFINANCEMENT NET	9 038	9 341
Résultat avant charges et produits calculés	24 158	28 516

Note 10. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F, qui détient 66,05% du capital.

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

Annexe 17 fiche 4.2.4

Note 9. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2020	2021	2022	2023	2024
Résultat global des opérations effectives					
Chiffres d'affaires	69 672 827,75	66 075 760,02	80 828 944,93	70 518 295,73	69 040 266,80
Résultat avant charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	33 776 389,41	34 592 361,25	34 257 042,37	28 515 687,81	24 158 311,70
Résultat après charges et produits calculés (amort., dépréciations & provisions)	13 024 802,41	12 392 518,97	12 572 827,99	6 040 724,74	10 869,41
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	143	144	142	149	155
Montant de la masse salariale de l'exercice	5 638 493,00	6 105 944,21	5 942 407,57	6 024 976,63	6 648 165,48
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	2 396 195,17	2 468 276,91	2 213 730,84	2 416 259,98	2 683 253,82

Annexe 18 fiche 4.2.3

Sommaire

- ♦ Bilan actif avant affectation de résultat au 31 décembre 2024
- ♦ Bilan passif avant affectation de résultat au 31 décembre 2024
- ♦ Compte de résultat produits 2024
- ♦ Compte de résultat charges 2024
- ♦ Annexes 1 à 18

Bilan actif avant affectation du résultat au 31 décembre 2024

ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023
	BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 372 137,58	3 468 469,33
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	5 366 475,08	994 337,50	4 372 137,58		3 468 469,33
Autres (1)	996 998,36	996 998,36	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				696 879 237,06	674 041 648,43
Terrains nus	21 216 422,18	651 126,90	20 565 295,28		24 276 604,89
Terrains aménagés, loués, bâtis	130 228 359,32	0,00	130 228 359,32		120 677 909,24
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	820 867 841,59	331 011 037,66	489 856 803,93		469 423 305,38
Constructions locatives sur sol d'autrui	71 393 746,24	35 691 771,64	35 701 974,60		38 158 689,97
Bâtiments et installations administratifs	8 752 645,37	2 849 606,06	5 903 039,31		6 146 395,14
Autres ensembles immobiliers	25 641 389,59	11 064 746,52	14 576 643,07		15 276 066,78
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	903 676,15	856 554,60	47 121,55		82 677,03
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				144 887 877,54	106 125 549,92
Terrains	38 239 297,82	0,00	38 239 297,82		30 526 986,13
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	106 648 579,72	0,00	106 648 579,72		75 598 563,79
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 222 580,63	1 137 944,49
Participations - Apports, avances	499 904,52	0,00	499 904,52		500 924,52
Créances rattachées à des participations	836,06	0,00	836,06		836,06
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	721 840,05	0,00	721 840,05		636 183,91
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE	1 231 478 012,05	384 116 179,24	847 361 832,81	847 361 832,81	784 773 612,17

STOCKS ET EN-COURS				7 722 858,81	12 818 869,07
Terrains à aménager	1 380 201,66	1 229 758,27	150 443,38		150 443,38
Immeubles en cours	3 825 000,60	0,00	3 825 000,60		7 103 638,70
Immeubles achevés :			0,00		0,00
Disponible à la vente	345 117,13	0,00	345 117,13		706 799,91
Temporairement loués	3 316 551,74	0,00	3 316 551,74		4 778 762,88
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	85 745,96	0,00	85 745,96		79 224,20
Fournisseurs débiteurs	586 287,43	0,00	586 287,43	586 287,43	1 506 458,38
CREANCES D'EXPLOITATION				29 081 364,62	32 633 096,24
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 705 373,51	562 460,55	7 142 912,96		7 027 447,41
Créances sur acquéreurs	24 531,00	0,00	24 531,00		21 611,00
Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		(436 689,11)
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	29 637,25	0,00	29 637,25		29 637,25
Clients douteux ou litigieux	3 949 899,32	3 949 899,32	0,00		0,00
Produits non encore facturés	3 278 038,41	0,00	3 278 038,41		3 257 073,60
Autres	318 965,40	0,00	318 965,40		2 414 123,52
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	18 287 279,60	0,00	18 287 279,60		20 319 892,57
CREANCES DIVERSES (3)				5 181 023,34	2 695 194,62
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	659 880,80	0,00	659 880,80		603 757,09
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 346 733,00	0,00	1 346 733,00		214 180,00
Débiteurs divers	590 538,66	0,00	590 538,66		383 703,97
Opérations pour le compte de tiers	2 583 870,88	0,00	2 583 870,88		1 493 553,56
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
Valeurs Mobilières de placement	4 087 000,00	0,00	4 087 000,00	4 087 000,00	4 087 000,00
DISPONIBILITES				5 969 667,50	9 937 791,15
Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
Comptes de placement court terme	817 362,70		817 362,70		1 374 755,73
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	5 152 304,80		5 152 304,80		8 563 035,42
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	12 014,49		12 014,49	12 014,49	15 938,04
ACTIF CIRCULANT (II)	58 382 334,33	5 742 118,14	52 640 216,19	52 640 216,19	63 694 347,50
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	90 192,17		90 192,17	90 192,17	0,00
Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 289 950 538,55	389 858 297,38	900 092 241,17	900 092 241,17	848 467 959,67
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an					
(3) Dont à plus d'un an					

En euros

Page 29 / 49

PROVISIONS		1 477 377,83	1 708 108,02
Provisions pour risques	0,00		0,00
Provisions pour gros entretien	397 667,00		729 333,00
Autres provisions pour charges	1 079 710,83		978 775,02
PROVISIONS (II)	1 477 377,83	1 477 377,83	1 708 108,02
DETTES FINANCIERES (1)		564 905 952,82	514 554 466,02
Participation des employeurs à l'effort de construction	31 465 022,68		29 273 085,51
Emprunts obligataires	0,00		0,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		517 931 149,33	
Caisse des Dépôts et Consignations	478 065 432,29		425 425 428,26
C.G.L.L.S	0,00		0,00
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,01		0,01
Autres établissements de crédit	39 865 717,03		45 449 949,77
Dépôts et cautionnements reçus :		5 313 422,46	
Dépôts de garantie des locataires	5 167 516,52		4 955 749,17
Redevances (location-accession)	145 905,94		138 076,98
Autres dépôts	0,00		0,00
Emprunts et dettes financières diverses :		10 196 358,35	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
Emprunts participatifs	0,00		0,00
Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées	1 704 394,19		2 211 270,39
Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
Concours bancaires courants	1,03		25,00
Intérêts courus	8 491 963,13		7 100 880,93
Intérêts compensateurs	0,00		0,00
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
Autres droits	0,00		0,00
Clients créditeurs		4 880 688,73	4 440 113,67
Locataires - Excédents d'acomptes	3 996 240,45		3 634 834,49
Autres	884 448,28		805 279,18
DETTES D'EXPLOITATION		5 674 320,63	5 747 303,24
Fournisseurs	2 869 620,67		2 825 553,93
Fournisseurs de stocks immobiliers	72 357,21		39 004,54
Dettes fiscales, sociales et autres	2 732 342,75		2 882 744,77
DETTES DIVERSES		5 400 559,10	4 574 542,49
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	3 261 395,10		2 570 679,77
versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
Autres dettes :			
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	1 481,45		1 481,45
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Opérations d'aménagements	0,00		0,00
Autres	2 137 682,55		2 002 381,27
Produits constatés d'avance		8 240 737,55	8 009 239,03
Au titre de l'exploitation et autres	5 766 627,22		5 535 128,70
Produits des ventes sur lots en cours	2 474 110,33		2 474 110,33
TOTAL DETTES FINANCIERES (III)	589 102 258,83	589 102 258,83	537 325 664,45
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	900 092 241,17	900 092 241,17	848 467 959,67
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
(1) Dont à plus d'un an.			
(1) Dont à moins d'un an.			

Compte de résultat produits 2024

PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		80 317 282,84	0,00	76 623 595,65	0,00
Produits des activités		82 270 686,75	0,00	83 202 178,42	0,00
Ventes de terrains lotis	2 455 401,54				
Ventes d'immeubles bâtis	2 331 600,81			5 748 046,68	
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	996 059,42			4 366 163,03	
Ventes d'autres immeubles	239 333,33			816 437,49	
Récupération des charges locatives	13 230 419,95			12 683 882,69	
Loyers :	0,00			0,00	
Loyers des logements non conventionnés	2 101 036,00			2 068 542,76	
Loyers des logements conventionnés	55 248 350,05			51 722 649,44	
Suppléments de loyers	332 604,99			329 401,90	
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 003 247,54			1 026 850,78	
Logements en location - accession et accession invendus	221 725,62			461 582,55	
Autres	3 493 642,92			3 342 613,97	
Prestations de services :	0,00				
Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
Sociétés sous égide	0,00			0,00	
Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
Syndic de copropriété	0,00			0,00	
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
Gestion des S.C.C.C.	0,00			0,00	
Gestion des prêts	0,00			0,00	
Autres prestations de services	0,00			0,00	
Produits des activités annexes :	0,00				
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	416 461,83			485 734,05	
Autres	200 802,75			150 273,08	
Production stockée (ou déstockage)		(5 102 531,92)	0,00	(9 956 277,76)	0,00
Immeubles en cours	(3 278 638,00)			(6 535 734,27)	
Immeubles achevés	(1 823 893,92)			(3 420 543,49)	
Production immobilisée		1 864 720,59	0,00	1 625 312,92	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
Autres productions immobilisées	1 864 720,59			1 625 312,92	
Subventions d'exploitation		136 389,75	0,00	56 695,86	0,00
Primes à la construction	0,00			0,00	
Subventions d'exploitation diverses	136 389,75			56 695,86	
Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		890 921,03	0,00	1 482 405,81	0,00
Provisions pour gros entretien	421 667,00			605 734,00	
Dépréciations de créances	413 324,01			634 294,65	
Autres reprises	55 930,02			242 377,16	
Transferts de charges d'exploitation	204 598,23	204 598,23		189 804,64	
Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00			0,00	
Autres produits	52 498,41	52 498,41		23 475,76	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	

PRODUITS FINANCIERS		1 048 220,40	0,00	1 078 647,41	0,00
De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus des actions	0,00			0,00	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts accession	0,00			0,00	
Autres	0,00			0,00	
D'autres créances et valeurs mobilières de placement	718 120,21	718 120,21		843 420,51	
Autres (2)	330 100,19	330 100,19		235 226,90	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		6 101 074,57	0,00	11 130 840,74	0,00
Sur opérations de gestion	698 949,53	698 949,53		940 814,81	
Sur opérations en capital		5 402 125,04	0,00	10 190 025,93	0,00
Produits des cessions d'éléments d'actif	2 063 000,00			7 203 662,42	
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 092 455,10			2 137 407,03	
Autres	1 246 669,94			848 956,48	
Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
TOTAL DES PRODUITS	87 466 577,81	87 466 577,81	0,00	88 833 083,80	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
dont relevant du SIEG		0,00			
dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
TOTAL GENERAL		87 466 577,81	0,00	88 833 083,80	0,00
(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Compte de résultat charges 2024

CHARGES	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
2	3	4	5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			68 788 868,38	63 112 175,90
CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			25 481 271,71	22 809 590,73
Achats stockés :				
Terrains		0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	29,95
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
Variation des stocks :			0,00	
Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	(2 843 397,84)	(2 843 397,84)	(3 064 006,57)
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00	2 508 933,95	2 508 933,95	2 818 083,14
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
Achats non stockés de matières et fournitures	3 855 646,13	184 411,41	4 040 057,54	3 138 435,01
Services extérieurs :			0,00	
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	6 914 920,29	709 561,41	7 624 481,70	6 844 075,50
Locations		50 364,62	50 364,62	26 636,29
Charges locatives et de copropriétés		(402 241,97)	(402 241,97)	(76 370,04)
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	210 447,17	2 313 795,82	2 524 242,99	2 459 330,62
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	211 399,90	5 595 644,77	5 807 044,67	5 589 777,67
Maintenance		95 053,00	95 053,00	103 150,49
Autres travaux d'entretien	441,83	0,00	441,83	0,00
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		8 410,44	8 410,44	38 238,73
Primes d'assurances		1 001 572,99	1 001 572,99	737 520,16
Personnel extérieur à la société		0,00	0,00	0,00
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 679 917,26	1 679 917,26	1 229 660,51
Publicité, publications, relations publiques		121 251,95	121 251,95	165 190,63
Déplacements, missions et réceptions	3 477,00	194 778,26	198 255,26	191 512,45
Cotisations et prélèvements CGLLS		1 007 018,00	1 007 018,00	706 938,00
Redevances		1 663 399,81	1 663 399,81	1 451 924,31
Autres		396 465,51	396 465,51	449 463,88
Impôts, taxes et versements assimilés			8 414 657,40	7 786 118,10
Sur rémunérations	0,00	832 905,61	832 905,61	674 097,88
Taxes foncières	27 502,22	5 159 311,66	5 186 813,88	5 009 777,00
Autres	2 367 644,09	27 293,82	2 394 937,91	2 102 243,22
Charges de personnel			9 331 419,30	8 441 236,61
Salaires et traitements	519 069,92	6 129 095,56	6 648 165,48	6 024 976,63
Charges sociales	289 471,98	2 393 781,84	2 683 253,82	2 416 259,98
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			24 938 419,92	23 633 001,34
Dotations aux amortissements et dépréciations :			0,00	
Immobilisations locatives		23 067 569,88	23 067 569,88	21 926 117,77
Autres immobilisations		600 925,08	600 925,08	467 308,09
Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	
Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
Dépréciation des créances		1 023 058,13	1 023 058,13	715 858,46
Dotations aux provisions :			0,00	0,00
Provisions pour gros entretien		90 001,00	90 001,00	319 667,00
Autres provisions		156 865,83	156 865,83	204 050,02
Autres charges			623 100,05	442 229,12
Pertes sur créances irrécouvrables		536 628,47	536 628,47	426 870,71
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	86 471,58	86 471,58	15 358,41
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00

CHARGES FINANCIERES			16 352 076,30	12 620 666,16
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00		0,00
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		16 088 541,87	16 088 541,87	11 727 527,81
Intérêts compensateurs			0,00	0,00
Intérêts de préfinancements consolidables			0,00	0,00
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		148 589,11	148 589,11	225 255,42
Gestion de prêts Accession		110,88	110,88	7 865,64
Intérêts sur autres opérations		114 834,44	114 834,44	660 017,29
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0,00	0,00
Autres charges financières			0,00	0,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			2 314 763,72	7 059 517,00
Sur opérations de gestion		143 288,79	143 288,79	67 159,83
Sur opérations en capital :		2 071 736,70	2 071 736,70	6 667 989,63
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		762 067,18	762 067,18	5 886 574,41
Autres		1 309 669,52	1 309 669,52	781 415,22
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :		99 738,23	99 738,23	324 367,54
Dotations aux amortissements et dépréciations		99 738,23	99 738,23	324 367,54
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00	0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES	14 400 020,53	73 055 687,87	87 455 708,40	82 792 359,06
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			10 869,41	6 040 724,74
dont relevant du SIE			(662 138,39)	5 744 729,23
dont ne relevant pas du SIE			673 007,80	295 995,51
TOTAL GENERAL			87 466 577,81	88 833 083,80
(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

Annexe 1 – Production immobilisée – 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
		1 864 720,59			1 864 720,59
					0,00
	TOTAL	1 864 720,59	0,00	0,00	1 864 720,59

Annexe 2 – Ventilation des frais d'acquisition

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			0,00

Annexe 3 – Filiales et participation

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) 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
SCI WERVICQ MONTAGNE		2 000,00		51,00%	1 020,00	1 020,00					
SCI CASTELNAU		2 000,00		51,00%	1 020,00	1 020,00	664 415,36				
SCI COMINES STE MARGUERITE		1 000,00		51,00%	510,00	510,00					

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

Observations :

Annexe 4 – Mouvements des postes de l'actif immobilisé

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	4 140 793,06	8 522,63	1 217 159,30	0,00	0,00	5 366 474,99
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	998 998,36	0,00	0,00	0,00	0,00	998 998,36
Total I	5 137 791,42	8 522,63	1 217 159,30	0,00	0,00	6 363 473,35
CORPORELLES						
Terrains						
Terrains nus	24 927 731,79	0,00	0,00	3 711 309,61	0,00	21 216 422,18
Terrains aménagés, loués, bâtis	120 677 909,24	0,00	9 798 816,60	0,00	248 366,54	130 228 359,30
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total II	145 605 641,03	0,00	9 798 816,60	3 711 309,61	248 366,54	151 444 781,48
Constructions						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol propre (c213 sauf 21315-2135) A	798 565 568,78	11 510,00	40 931 177,57	0,00	1 540 626,22	837 967 630,13
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (c214 sauf 21415-2145) B	79 919 686,64	0,00	15 680,08	0,00	0,00	79 935 366,72
Bâtiments et install. administratifs (c21315-2135-21415-2145) C	8 752 645,37	0,00	0,00	0,00	0,00	8 752 645,37
Total III [A+B+C]	887 237 900,79	11 510,00	40 946 857,65	0,00	1 540 626,22	926 655 642,22
Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	40 950,28	0,00	0,00	0,00	40 950,28
Divers						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	156 666,63	0,00	0,00	0,00	0,00	156 666,63
Matériel de bureau et matériel informatique	457 485,25	0,00	0,00	0,00	0,00	457 485,25
Mobilier	248 573,79	0,00	0,00	0,00	0,00	248 573,79
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	862 725,67	0,00	0,00	0,00	0,00	862 725,67
Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours						
Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	30 526 986,13	10 824 703,65	6 686 424,71	9 798 816,60	0,00	38 239 297,89
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	52 211 965,13	65 467 466,25	3 631 654,89	44 652 118,31	0,00	76 658 967,96
- Additions et remplacements de composants (1)	23 386 598,66	7 878 283,81	0,00	1 275 270,80	0,00	29 989 611,67
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VII	106 125 549,92	84 170 453,71	10 318 079,60	55 726 205,71	0,00	144 887 877,52
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 139 872 767,89	84 181 963,71	61 063 753,85	59 437 515,32	1 788 992,76	1 223 891 977,37
FINANCIERES						
Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	500 924,52	0,00	0,00	0,00	1 020,00	499 904,52
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	836,06	0,00	0,00	0,00	0,00	836,06
Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses...)	636 183,91	85 656,14	0,00	0,00	0,00	721 840,05
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total IX	1 137 944,49	85 656,14	0,00	0,00	1 020,00	1 222 580,63
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 146 148 503,80	84 276 142,48	62 280 913,15	59 437 515,32	1 790 012,76	1 231 478 031,35

(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 acquisition réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = 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.

Annexe 5 – Situation et Mouvements de l'exercice

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					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux long terme et droits d'usufruits	672 323,74	322 013,77	0,00	0,00	994 337,51
Autres postes d'immobilisations incorporelles	996 998,36	0,00	0,00	0,00	996 998,36
TOTAL I	1 669 322,10	322 013,77	0,00	0,00	1 991 335,87
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	318 491 064,09	22 261 605,00	99 738,23	1 026 946,00	339 825 481,32
Constructions locatives sur sol d'autrui	37 027 039,20	805 965,00	0,00	0,00	37 833 004,20
Bâtiments et installations administratifs	2 606 250,23	243 356,00	0,00	0,00	2 849 606,23
TOTAL III	358 124 373,52	23 310 926,00	99 738,23	1 026 946,00	380 508 091,75
Install. techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	40 950,28	0,00	0,00	0,00	40 950,28
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	144 510,36	10 714,99	0,00	0,00	155 225,35
Matériel de bureau et matériel informatique	457 112,75	139,80	0,00	0,00	457 252,55
Mobilier	178 425,73	24 700,69	0,00	0,00	203 126,42
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	780 046,84	35 555,48	0,00	0,00	815 604,32
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	380 614 694,74	23 668 495,25	99 738,23	1 026 946,00	383 355 982,22

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B.

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

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

ans

Annexe 6 – Ventilation des diminutions de l'exercice

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					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	608 895,88	418 049,70	0,00	1 026 945,58
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	0,00	608 895,88	418 049,70	0,00	1 026 945,58
Install. techniques, - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	608 895,88	418 049,70	0,00	1 026 945,58

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A.

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

Annexe 7 – Incorporation frais financiers et coûts internes 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				315 761,22	315 761,22
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	315 761,22	315 761,22

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

Annexe 8 – Etat des créances

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	836,06		836,06
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	721 840,05		721 840,05
	TOTAL I	722 676,11	0,00	722 676,11
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	586 287,43	586 287,43	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 705 373,51	7 705 373,51	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	3 949 899,32	3 949 899,32	0,00
412	Créances sur acquéreurs	24 531,00	24 531,00	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	3 307 675,66	3 307 675,66	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	403,19	403,19	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	11 582,56	11 582,56	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	18 594 259,25	14 487 979,85	4 106 279,60
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	18 594 259,25	14 487 979,85	4 106 279,60
45	Groupe et associés et opération de coopération	2 006 613,80	1 346 733,00	659 880,80
451	Groupe	1 346 733,00	1 346 733,00	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	659 880,80		659 880,80
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	3 174 409,54	3 174 409,54	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	2 583 870,88	2 583 870,88	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	590 538,66	590 538,66	0,00
	TOTAL II	39 361 035,26	34 594 874,86	4 766 160,40
486	Charges constatées d'avances	12 014,49	12 014,49	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	12 014,49	12 014,49	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	40 095 725,86	34 606 889,35	5 488 836,51

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	15 449 598,19
	subventions d'exploitation à recevoir	2 837 681,41
	TVA	306 979,65

solde sub a recevoir inclus PSLA
Démolition Roubaix

cf dossier suvention bilan 2024

Annexe 9 – Tableau des provisions

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	882 540,00	128 887,00	0,00	(3) 1 011 427,00
Pour gros entretien	729 333,00	90 001,00	421 467,00	397 867,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	96 235,02	27 978,83	55 930,02	(3) 68 283,83
TOTAL II	1 708 108,02	246 866,83	(2) 477 397,02	1 477 577,83
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	760 196,90	0,00	0,00	760 196,90
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	760 196,90	0,00	0,00	760 196,90
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	1 229 758,27	0,00	0,00	1 229 758,27
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	1 229 758,27	0,00	0,00	1 229 758,27
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	3 902 625,75	1 023 058,13	413 324,01	4 512 359,87
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	3 902 625,75	1 023 058,13	413 324,01	4 512 359,87
TOTAL VI (III + IV + V)	5 892 580,92	1 023 058,13	413 324,01	6 502 315,04
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	7 600 688,94	(1) 1 269 924,96	(1) 890 721,03	7 979 892,87

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 269 924,96	890 721,03
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	0,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		55 930,02
	de provisions non utilisées (*)		421 467,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			1 011 427,00

(*) 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).

Annexe 10 – Affectation du résultat et distribution du dividende

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0,00		0,00		0,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1		6 040 724,74		5 744 729,23		295 995,51	
- 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					95,10%		4,90%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00%		0,00%
AFFECTATIONS :							
- Affectation aux réserves							
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00			0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières		1 412 446,91		1 058 750,07		353 696,84	
10688 Réserves diverses		4 353 012,83		4 410 714,16		(57 701,33)	
457 - Dividendes		275 265,00		275 265,00	100,00%	0,00	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		0,00		0,00		0,00	
TOTAUX		6 040 724,74		5 744 729,23		295 995,51	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution	Résultat net
2021	2022	0,30	15,00		
2022	2023	0,53	15,75		
2023	2024	0,68	16,20		

Annexe 11 – 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)	31 465 022,68	1 309 667,59	4 599 821,73	25 555 433,36	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	517 931 149,33	11 122 643,00	55 019 877,67	451 788 628,66	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	5 167 516,52	Non ventilable (3)		5 167 516,52	
1654	Redevances location - accession	145 905,94	145 905,94		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)	1 704 394,19	162 544,11	649 437,69	892 412,39	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	1,03	1,03		0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	8 491 963,13	7 100 880,93		1 391 082,20	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		564 905 952,82	19 841 642,60	60 269 237,09	484 795 073,13	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	6 203 372,94	6 203 372,94		0,00	
419	Clients créditeurs	4 880 688,73	4 880 688,73		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 390 862,75	1 390 862,75		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 038 386,25	1 038 386,25		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques :	303 093,75	303 093,75	0,00	0,00	0,00
443	Opérations particulières	0,00			0,00	
44 sauf 443	Autres	303 093,75	303 093,75		0,00	
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 481,45	1 481,45	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	1 481,45	1 481,45		0,00	
454	Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00	
455/4563/457	Associés	0,00	0,00		0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers :	2 137 677,06	2 137 677,06	0,00	0,00	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00			0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	2 137 677,06	2 137 677,06		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00	
TOTAL II		15 955 562,93	15 955 562,93	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	8 240 737,55	2 474 110,33	5 766 627,22	0,00	0,00
4871	Sur exploitation	5 766 627,22		5 766 627,22	0,00	
4872	Sur vente de lots en cours	2 474 110,33	2 474 110,33		0,00	
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
TOTAL III		8 240 737,55	2 474 110,33	5 766 627,22	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		589 102 253,30	38 271 315,86	66 035 864,31	484 795 073,13	0,00
RENOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	87 771 597,63				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	39 030 766,00				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Annexe 12 – Transfert de charges

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	177 405,70		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	27 192,53		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	27 192,53		
TOTAL	204 598,23	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.

Annexe 13 – Récapitulatif des charges exceptionnelles

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		143 288,79
Honoraires sur vente de logements	27 192,53	
Divers : montants non significatifs	116 096,26	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		705 960,41
- Cessions (2)	705 960,41	705 960,41
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mise au rebut	56 106,77	56 106,77
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		1 279 669,52
Dépenses couvertes par assurance	1 117 875,77	
Frais démolition Roubaix Alma	115 448,96	
Abandon projet		
Divers : montants non significatifs	46 344,79	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		99 738,23
Amortissements exceptionnels démolition Roubaix	99 738,23	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	2 284 763,72	2 284 763,72

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Annexe 14 – Récapitulatif des produits exceptionnels

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		698 949,53
Dégrèvements impôts	649 866,00	
Règlements sur créances passées en irrécouvrable	7 811,97	
Pénalités et/ou frais de dossier SLS	6 154,15	
Pénalités sur marché	8 413,34	
Divers : montants non significatifs	26 704,07	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		2 063 000,00
Ventes de logements aux locataires	2 063 000,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		2 092 455,10
	2 092 455,10	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 246 669,94
Indemnités d'assurance	998 564,82	
Subvention démolition Roubaix	200 001,48	
Divers : montants non significatifs	48 103,64	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	6 101 074,57	6 101 074,57

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Annexe 15 – Effectifs

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	154	153
	Effectif à temps partiel .. en nombre	2	3	4
	.. en équivalent temps plein (c)	3	2	2
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	156	155
	Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (€)	5	0	0
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6		
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	156	155

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	142	13	155
- Fins de contrats au cours de l'année	- 8	- 9	- 17
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 9	+ 9	+ 18
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	143	13	156

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Personnels administratifs	121	0	1
Personnels d'immeubles :	22	0	0
Personnels de maintenance :	13	0	0
TOTAL (f)	156	0	1

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

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

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

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

(e) En équivalent temps plein.

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

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

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

Annexe 16 – Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avais, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	49 942 283,42
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
	TOTAL	49 942 283,42

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avais, 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	64 345 487,70
80181	Reste à comptabiliser sur :	
	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	63 665 679,00
80188	Engagements divers	679 808,70
	TOTAL	64 345 487,70

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	9 439 360,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	570 510,00
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	145 905,94
	TOTAL	10 155 775,94

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	3 744 335,00
	TOTAL	3 744 335,00

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

Annexe 17 – Tableau ration autofinancement net HLM

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	10 670 409,59	9 341 354,30	9 038 091,64	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	327 655,21	1 078 647,41	1 048 220,40	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	93 402 985,56	83 202 178,42	82 270 686,75	
d) Charges récupérées (comptes 703)	12 574 040,53	12 683 882,69	13 230 419,95	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	81 156 600,14	71 596 943,14	70 088 487,20	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	13,15%	13,05%	12,90%	13,03%

Annexe 18 – Résultat financier des cinq derniers exercices

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	69 672 827,75	66 075 760,02	80 828 944,93	70 518 295,73	69 040 266,80
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	33 776 389,41	34 589 961,30	34 257 042,37	28 515 687,81	24 158 311,70
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	13 024 802,41	12 392 518,97	12 572 827,99	6 040 724,74	10 869,41
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	143,00	144,00	142,00	149,00	155,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	5 638 493,00	6 105 944,21	5 942 407,57	6 024 976,63	6 648 165,48
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	2 396 195,17	2 471 245,91	2 217 904,37	2 416 259,98	2 683 253,82