

3F NORMANVIE

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 22 184 247 €

Siège social : Carré Pasteur

5 rue Montaigne – 76000 ROUEN

RCS ROUEN 552 141 541

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 30 juin 2026

PROCES-VERBAL

Le 30 juin 2026, **les actionnaires de la société 3F NORMANVIE**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 22 184 247 € dont le siège social est sis Carré Pasteur, 5 rue Montaigne 76000 Rouen, sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au Clos de la Vaupalière, Rue Louis-Joseph Gay-Lussac, 76150 La Vaupalière, sur la convocation qui leur a été adressée le 10 juin 2026, par le Conseil d'Administration, dans la forme prescrite par les statuts.

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

Monsieur Jean-Jacques GASLY préside la séance.

Madame Aline MOREL et Monsieur Olivier MARCHET, les deux actionnaires présents et acceptants, sont appelés aux fonctions de scrutateurs.

Monsieur Cédric LEFEBVRE, directeur général, est désigné comme secrétaire.

Le bureau étant ainsi composé, le président constate que d'après la feuille de présence, les 11 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance

possèdent 146 279 732 actions sur les 147 894 980 actions composant le capital social.

L'assemblée générale, réunissant plus du quart des actions ayant le droit de vote, peut valablement délibérer à titre ordinaire sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour et est déclarée régulièrement constituée.

Il est précisé que, conformément aux règles spécifiques du code de la construction et de l'habitation relatives à la répartition des voix entre actionnaires au sein d'une société anonyme d'HLM (art. L. 422-2-1 et R. 422-1-1), les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 782 312 690.

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

Le président dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- 1) Une attestation de publication contenant l'avis de convocation de la présente assemblée,
- 2) Une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire,
- 3) Une copie de la lettre de convocation adressée aux représentants du CSE à l'Assemblée Générale,
- 4) La feuille de présence de l'assemblée,
- 5) Les pouvoirs des actionnaires représentés et les formulaires de vote par correspondance,
- 6) Le projet des résolutions soumises à l'assemblée.

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

- A titre ordinaire
 - o Présentation du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2025
 - o Approbation des comptes annuels de la société de l'exercice clos le 31 décembre 2025
 - o Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé
 - o Affectation du résultat de la société de l'exercice 2025

- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées par l'article L225-38 et suivants du code de commerce
- Approbation des nouvelles conventions conformément à l'article L 225-40 du code de commerce
- Renouvellement de mandats d'administrateurs et/ou nomination de nouveaux administrateurs
- Constat d'erreur matérielle portant sur la clause de durée incluse dans les statuts de la société
- Pouvoirs pour formalités

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

Il donne la parole à Cédric LEFEBVRE pour rappeler aux actionnaires présents les modalités de cette répartition et notamment celles de la catégorie 2 des actionnaires.

Cédric LEFEBVRE explique qu'à la date de l'assemblée, la répartition des voix est la suivante :

- actionnaire de référence	962 447 370
- régions, départements et EPCI	328 671 946
- locataires	164 311 322
- autres actionnaires	23 519 162

Il informe ensuite officiellement les actionnaires que cinq jours avant la date de l'assemblée, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

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

- Région : 0
- Etablissement public ou Département : 328 671 946

Ce groupe dispose du total des voix de la catégorie 2, soit 328 671 946 voix (22,22 % du total) réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Communauté d'Agglomération Dieppe Maritime	129 648 455
Métropole Rouen Normandie	104 841 627
Communauté d'Agglomération Seine Eure	34 378 358
Caux Seine Agglomération	28 590 923
Communauté Urbaine Caen La Mer	31 212 583

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

Cette répartition ayant été proclamée par le président, ce dernier soumet ensuite au vote les résolutions suivantes.

PREMIERE RESOLUTION

Présentation du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Approbation des comptes

Quitus aux administrateurs pour l'exercice écoulé

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

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 14 015 875,48 €
- ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

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

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

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice 2025

Compte tenu de résultat à la baisse des ESH, en lien avec l'augmentation du Livret A, Action Logement Immobilier maintient la règle de calcul des dividendes avec un calcul sur le plafond réglementaire (taux du livret A + 1,5 point, soit 3,2 %*, au 31 décembre 2025, du capital social) plafonné à hauteur de la somme de :

- 0,5 € par logement au 31 décembre 2025 (logements et équivalents-logements) ;
- 0,5 % de l'autofinancement net 2025 (définition HLM classique) ;
- 0,5 % de la marge comptable des ventes 2025 (intégralité des comptes #7752 et #67522)
- 0,5 % de la solidité financière du dernier DIS (2024).

Le résultat de l'exercice 2025 s'élève à 14 015 875,48 €.

Il est proposé à l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires d'affecter le résultat de la manière suivante :

	Total	Activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021	Activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général
Résultat de l'exercice	14 015 875,48	10 605 912,17	3 409 963,31
+ Report à nouveau			
= Bénéfice distribuable	14 015 875,48	10 605 912,17	3 409 963,31
Réserve légale	700 793,78	530 295,61	170 498,17
Réserves sur cessions immobilières	7 192 681,34	5 148 580,60	2 044 100,74
Réserve statutaire ou contractuelle [Si applicable]	-		
Distribution de dividendes (*)	572 442,97	433 171,65	139 271,32
Réserves diverses	3 617 551,06	2 561 457,98	1 056 093,08
Report à nouveau	1 932 406,33	1 932 406,33	

- 700 793,78 € à la réserve légale dont 530 295,61 € relevant de l'activité SIEG et 170 498,17 € relevant de l'activité hors SIEG.
- 7 192 681,34 € à la réserve sur cessions immobilières dont 5 148 580,60 € relevant de l'activité SIEG et 2 044 100,74 € hors SIEG.
- 572 442,97 € aux actionnaires, à titre de dividendes dont 433 171,65 € relevant de l'activité SIEG et 139 271,32€ relevant de l'activité hors SIEG.
- 3 617 551,06 € aux réserves diverses dont 2 561 457,98 € relevant de l'activité SIEG et 1 056 093,08 € relevant de l'activité hors SIEG.
- 1 932 406,33 € au report à nouveau débiteur relevant de l'activité SIEG

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement de 40% prévu à l'article 158, 3.2° du Code Général des Impôts.

Le dividende sera mis en paiement à l'issue de l'assemblée, au seul profit des actionnaires détenteurs à la date de ce jour, d'actions de la société, et, sous réserve pour les personnes physiques domiciliées en France :

- De la déduction des prélèvements sociaux (dont CSG et CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 18,6 %,
- Du prélèvement à la source, mentionné à l'article 117 quater du code général des impôts, à titre d'acompte d'impôt déductible du montant de l'impôt sur le revenu, au taux fixé à 12,8%, sauf dispense pour certains contribuables.

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

Dividendes distribués 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 2024	37.67 €		611 533.93 €	0.004
Exercice 2023	47.01 €		533 415.23 €	0.006
Exercice 2022	42.94 €		87 642.61 €	0.005

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

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

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

TROISIEME RESOLUTION

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation **Approbation de ces conventions**

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L 225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation, l'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve les conventions mentionnées.

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

Etant observé que Madame Alexandra COULON, détenant le pouvoir d'Immobilière 3F, Monsieur Olivier MARCHET, détenant le pouvoir d'Action Logement Immobilier, Madame Patricia RIDEL, détenant le pouvoir de la Ville de Dieppe, actionnaires intéressés, ne prennent pas part au vote au titre de ce pouvoir et que leurs actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

QUATRIEME RESOLUTION

Approbation de la convention de prestations de services groupe 2025 entre 3F NORMANVIE et Immobilière 3F

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la convention de prestations de services visée par l'article L 225-40 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation entre 3F Normandie et Immobilière 3F approuvée par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2025.

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

Etant observé que Madame Alexandra COULON, détenant le pouvoir d'Immobilière 3F, actionnaire intéressé, ne prend pas part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions ne sont pas prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

CINQUIEME RESOLUTION

Approbation de la prolongation de la convention de prestations entre Partelios Résidence et 3F NORMANVIE

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la prolongation de la convention de prestations visée par l'article L 225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation entre Partelios Résidence et 3F Normandie approuvée par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2025.

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

Etant observé que Monsieur Olivier MARCHET, détenant le pouvoir d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, actionnaire intéressé, ne prend pas part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions ne sont pas prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

SIXIEME RESOLUTION

Approbation de la convention de mise à disposition de locaux entre la ville de Dieppe et 3F NORMANVIE

L'assemblée générale ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la signature de la convention visée par l'article L 225-38 du code de commerce et des articles L.423-10 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation entre la Ville de Dieppe et 3F Normandie pour la mise à disposition de locaux approuvée par le Conseil d'Administration du 14 octobre 2025.

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

Etant observé que Madame Patricia RIDEL, détenant le pouvoir de la Ville de Dieppe, actionnaire intéressé, ne prend pas part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions ne sont pas prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de la Communauté d'Agglomération Dieppoise arrive à expiration ce jour, décide de renouveler :

- La Communauté d'Agglomération Dieppoise, 247 600 789 RCS Dieppe dont le siège social est situé 4, bd du Général de Gaulle 76200 Dieppe, en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

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

Etant observé que Monsieur François LEFEBVRE, détenant le pouvoir de la Communauté d'agglomération de la Région Dieppoise, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote au titre de ce pouvoir et que ses actions n'ont pas été prises en comptes pour le calcul du quorum et de la majorité.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie arrive à expiration ce jour, décide de renouveler :

- La Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie, 384 353 413 RCS Rouen, dont le siège social est situé 151, rue d'Uelzen 76230 BOIS GUILLAUME, en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Madame Isabelle SARAZIN arrive à expiration ce jour, décide de renouveler :

- Madame Isabelle SARAZIN de nationalité française, née le 05/07/1962 et résidant 40, rue de Richelieu 76600 Le Havre, en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Cyril FLEURY arrive à expiration ce jour, décide de renouveler :

- Monsieur Cyril FLEURY, de nationalité française, né le 14/06/1974 et résidant 13 rue Simone Signoret 14540 LE CASTELET, en qualité d'administrateur de la Société, avec prise d'effet à l'issue de la présente assemblée, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constatant que le mandat d'administrateur de Monsieur Nicolas AUZOU arrive à expiration ce jour, décide de ne pas renouveler :

- Monsieur Nicolas AUZOU, de nationalité française né le 21/06/1978 et résidant 510 rue des Saules-Hénouville 76480 Anneville-Ambourville

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

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, des statuts modifiés, et au vu des résolutions précédentes, décide de nommer :

- Xxxxxx, pour une durée de trois ans venant à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

Cette résolution, sans objet, n'est pas mise aux voix.

TREIZIEME RESOLUTION – CONSTATATION D'ERREUR MATERIELLE

L'assemblée Générale est informée que les Statuts de la société qui ont été certifiés conformes en 2025 suite à l'Assemblée Générale Mixte qui s'est tenue le 25 juin 2025 contenait une erreur dans son ARTICLE 5 – DUREE :

« La durée de la société constituée le 2 mai 1928 pour une durée de 99 ans, est prorogée pour une durée de 99 ans à compter du 23 juillet 1970, sauf prorogation ou dissolution anticipée. »

Cette clause a en effet été modifiée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 mai 2023 au profit de cette nouvelle rédaction :

ARTICLE 5 – DUREE :

« La durée de la société a été prorogée pour une durée de 99 ans à compter du 27 mai 2023. »

L'Assemblée générale prend acte de cette information et donne tous pouvoirs au porteur d'un original, de la copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet de déposer les statuts corrigés auprès du Greffe du Tribunal de Commerce.

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

QUATORZIEME RESOLUTION – POUVOIR POUR FORMALITES

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

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

* * *

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président lève la séance à 15^h 36

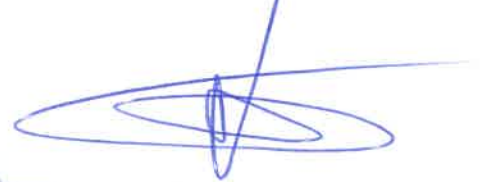
Les Scrutateurs



Le Président



Le Secrétaire



COMPTES ANNUELS 2025

Sommaire

Bilan avant affectation du résultat	
Bilan Actif.....	1
Bilan Passif.....	2
Compte de résultat	
Charges.....	3
Produits.....	5
SIG & CAF	
Solde Intermédiaire de Gestion.....	7
Capacité d'autofinancement.....	9
Engagement hors bilan et affectation du résultat	
Engagement hors bilan.....	40
Affectations du résultat.....	41
Annexe	
Résultats financiers des cinq derniers exercices.....	42
Ratio d'auto-financement Net.....	43
Mouvements des postes de l'actif immobilisé.....	44
Situation et mouvements de l'exercice.....	45
Ventilation des diminutions de l'exercice.....	46
Tableau des provisions.....	47
Etats des dettes.....	48
Etats des créances.....	49
Filiales et participations.....	50
Ventilation des frais d'acquisition et transfert de charges	
Frais d'acquisition.....	51
Transferts de charges.....	52
Annexe	
Production immobilisée.....	53
Incorporation des frais fi. et coût au coût de production des stocks.....	54
Récapitulatif des charges et produits exceptionnels	
Charges.....	55
Produits.....	56

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025				Exercice 2024
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
ACTIF IMMOBILISE	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				370 351,05	331 000,17
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	1 352 519,60	1 151 549,50	200 970,10		273 923,19
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	2 255 495,36	2 086 114,41	169 380,95		57 076,98
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 110 830 198,17	1 037 184 270,22
	2111 Terrains nus	1 064 286,00	70 077,75	994 208,25		994 208,25
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	124 239 234,59	110 789,49	124 128 445,10		115 512 918,60
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	1 647 971 746,56	679 900 009,30	968 071 737,26		911 001 675,12
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	69 764 270,82	54 898 240,75	14 866 030,07		6 786 877,33
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	8 376 215,03	5 907 033,74	2 469 181,29		2 509 402,88
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	4 584 444,24	4 283 848,04	300 596,20		379 188,04
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				147 248 144,73	95 896 791,03
	2312 Terrains	24 645 998,76	0,00	24 645 998,76		17 576 532,82
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	122 602 145,97	0,00	122 602 145,97		78 320 258,21
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				8 269 210,83	7 680 116,89
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	7 072 075,46	0,00	7 072 075,46		7 070 885,96
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	2 203,75	0,00	2 203,75		2 203,75
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	1 194 931,62	0,00	1 194 931,62		607 027,18
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	2 015 125 567,76	748 407 662,98	1 266 717 904,78	1 266 717 904,78	1 141 092 178,31
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				15 741 112,40	9 187 057,99
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	253 991,02	(253 991,02)		(253 991,02)
	33 Immeubles en cours	14 063 353,20	0,00	14 063 353,20		8 790 316,39
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	(531 113,15)	0,00	(531 113,15)		(545 084,33)
	358 Temporairement loués	2 214 164,72	0,00	2 214 164,72		933 679,75
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	248 698,65	0,00	248 698,65		262 137,20
	409 Fournisseurs débiteurs	2 485 424,16	0,00	2 485 424,16	2 485 424,16	1 202 825,33
	CREANCES D'EXPLOITATION				46 299 392,90	53 539 541,59
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	14 315 048,30	1 597 026,36	12 718 021,94		13 923 933,07
	412 Créances sur acquéreurs	3 029 203,57	0,00	3 029 203,57		604 158,90
	414 et 413 Clients - autres activités	24 657,37	0,00	24 657,37		24 657,37
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	12 265 006,34	12 265 006,34	0,00		12 281 175,45
	418 Produits non encore facturés	4 236 174,03	0,00	4 236 174,03		5 492 427,65
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	5 803 323,46	0,00	5 803 323,46		3 597 359,68
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	20 488 012,53	0,00	20 488 012,53		17 615 829,47
	CREANCES DIVERSES (3)				5 060 990,81	4 207 460,44
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 887 204,10	0,00	1 887 204,10		840 516,10
	46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	3 121 869,07	29 644,49	3 092 224,58		3 365 472,48
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	81 562,13	0,00	81 562,13		1 471,86
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement DISPONIBILITES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					29 795 355,35	46 031 912,85
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	21 113 999,52		21 113 999,52		38 588 053,65
	5188 Intérêts courus à recevoir	211 784,69		211 784,69		237 951,93
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	8 469 571,14		8 469 571,14		7 205 907,27
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGUL.	486 Charges constatées d'avance	56 979,37		56 979,37	56 979,37	43 999,03
	ACTIF CIRCULANT (II)	113 584 923,20	14 145 668,21	99 439 254,99	99 439 254,99	114 212 797,23
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	288 945,70		288 945,70	288 945,70	27 937,71
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	2 128 999 436,66	762 553 331,19	1 366 446 105,47	1 366 446 105,47	1 255 332 913,25
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

Edité le 09/06/2026

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			158 395 498,40	0,00	154 149 859,88	0,00
2							
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			60 822 925,88	0,00	56 222 669,43	0,00
4	60 (nets de 609)						
5	601		363 310,53	363 310,53		570 325,54	
6	602	(2 550,68)	72 882,56	70 331,88		59 938,47	
7	607		0,00	0,00		0,00	
8	603						
9	6031		0,00	0,00		0,00	
10	6032	0,00	13 438,55	13 438,55		27 512,82	
11	6037		0,00	0,00		0,00	
12	604		6 826 214,41	6 826 214,41		2 210 662,63	
13	6053 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
14	6055 (SEM)		0,00	0,00		0,00	
15	Autres 605-608	0,00	0,00	0,00		0,00	
16	606	8 215 498,42	781 638,81	8 997 137,23		10 669 354,88	
17	61-62 (net de 619-629)						
18	611	12 451 563,26	2 264 109,27	14 715 672,53		13 138 805,39	
19	613		304 270,27	304 270,27		426 482,29	
20	614		36 414,10	36 414,10		27 843,27	
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	113 123,12	4 379 464,10	4 492 587,22		4 411 032,60	
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	241 316,09	14 019 431,97	14 260 748,06		13 775 655,36	
23	6156		82 329,41	82 329,41		148 716,22	
24	6158	841,75	4 912,49	5 754,24		1 752,14	
25	612		26 979,70	26 979,70		28 236,78	
26	616		1 910 064,99	1 910 064,99		1 583 174,11	
27	621	55 460,39	81 810,75	137 271,14		107 647,22	
28	622	0,00	2 297 729,62	2 297 729,62		2 466 277,36	
29	623		602 262,18	602 262,18		424 754,93	
30	625	14 188,60	610 312,03	624 500,63		602 554,73	
31	6283		1 022 217,00	1 022 217,00		1 426 575,00	
32	6285		3 044 217,15	3 044 217,15		2 985 268,37	
33	Autres comptes 61 et 62	0,00	989 475,04	989 475,04		1 130 099,32	
34	63			26 194 448,79	0,00	27 705 857,14	0,00
35	631-633	0,00	1 942 025,40	1 942 025,40		2 064 018,43	
36	63512	350 633,69	18 771 461,67	19 122 095,36		20 454 105,06	
37	Autres 635-637	4 927 866,71	202 461,32	5 130 328,03		5 187 733,65	
38	64			20 330 285,78	0,00	19 609 543,21	0,00
39	641-6481	2 479 993,76	11 757 905,77	14 237 899,53		13 797 275,21	
40	645-647-6485	1 263 125,01	4 829 261,24	6 092 386,25		5 812 268,00	
41	681			49 047 639,28	0,00	48 572 821,66	0,00
42	6811-6812-6816-6817						
43	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245		42 565 222,86	42 565 222,86		41 515 299,62	
44	Autres 6811		253 487,75	253 487,75		412 391,94	
45	6812		0,00	0,00		0,00	
46	6816		0,00	0,00		0,00	
47	68173		0,00	0,00		0,00	
48	68174		3 040 619,62	3 040 619,62		3 679 817,38	
49	6815						
50	68157		3 047 925,05	3 047 925,05		2 579 282,72	
51	Autres 6815		140 384,00	140 384,00		386 030,00	
52	65 (sauf 655)			2 000 198,67	0,00	2 038 968,44	0,00
53	654		1 761 004,04	1 761 004,04		1 971 429,68	
54	651-658	0,00	239 194,63	239 194,63		67 538,76	
55	655		0,00	0,00		0,00	
56							

57	66	CHARGES FINANCIERES			21 029 423,87	0,00	21 827 732,01	0,00
58								
59	686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00		0,00	
60		Charges d'intérêts (2) :						
61	661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
62	661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif	21 010 197,68		21 010 197,68		21 821 800,95	
63	661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00		0,00	
64	661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
65	66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66	66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
67	Autres 661	Intérêts sur autres opérations		19 226,19	19 226,19		5 931,06	
68	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00		0,00	
69	664-665-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00		0,00	
70								
71	67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			9 148 218,46	0,00	9 991 010,51	0,00
72								
73	671	Sur opérations de gestion		742 165,78	742 165,78		697 509,85	
74		Sur opérations en capital :			8 285 774,93	0,00	8 794 808,56	0,00
75	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		4 207 775,50	4 207 775,50		4 693 037,36	
76	678	Autres		4 077 999,43	4 077 999,43		4 101 771,20	
77	687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			120 277,75	0,00	498 692,10	0,00
78	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		70 077,75	70 077,75		160 371,10	
79	6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
80	6875	Dotations aux provisions		50 200,00	50 200,00		338 321,00	
81								
82	691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
83	695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		(21 725,00)	(21 725,00)		0,00	
84		TOTAL DES CHARGES	30 111 060,12	158 440 355,61	188 551 415,73	0,00	185 968 602,40	0,00
85		SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			14 015 875,48	0,00	626 067,90	0,00
86		dont relevant du SIEG			10 605 912,17		(1 932 406,33)	
87		dont ne relevant pas du SIEG			3 409 963,31		2 558 474,23	
88		TOTAL GENERAL			202 567 291,21	0,00	186 594 670,30	0,00
89		(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
90		(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE
1	2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		170 824 886,29	0,00	159 366 857,69	0,00
2						
3	Produits des activités		154 130 784,55	0,00	148 185 336,36	0,00
4	7011 Ventes de terrains lotis	0,00			49 166,67	
5	7012-7013 Ventes d'immeubles bâtis	797 251,18			179 279,62	
6	7014 Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	7017-7018 Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
8	703 Récupération des charges locatives	28 925 968,72			29 642 334,50	
9	702 / 704 Loyers :					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM) Loyers des logements non conventionnés	3 761 033,18			3 554 104,91	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM) Loyers des logements conventionnés	107 796 811,15			102 621 856,53	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM) Suppléments de loyers	361 727,89			373 165,00	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM) Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 460 405,57			2 371 801,09	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM) Logements en location - accession et accession invendus	108 589,09			46 445,19	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM) Autres	8 881 420,11			8 562 263,07	
16	706 Prestations de services :					
17	705 Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
18	7061-7062 Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM) Sociétés sous égide	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM) Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
21	7064 Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
22	7065 Syndic de copropriété	251 449,48			234 598,10	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM) Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
24	70671 Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
25	70672 Gestion des prêts	0,00			0,00	
26	7068 Autres prestations de services	0,00			0,00	
27	708 Produits des activités annexes :					
28	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
29	Autres 708 Autres	786 128,18			550 321,68	
30	71 Production stockée (ou déstockage)		6 567 496,96	0,00	2 447 322,96	0,00
31	7133 Immeubles en cours	5 273 040,81			2 677 642,39	
32	7135 Immeubles achevés	1 294 456,15			(230 319,43)	
33	72 Production immobilisée		1 714 234,32	0,00	1 775 488,86	0,00
34	7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)	94 753,76			11 844,57	
35	721-Autres 722 Autres productions immobilisées	1 619 480,56			1 763 644,29	
36	74 Subventions d'exploitation		65 926,43	0,00	359 648,69	0,00
37	742 Primes à la construction	0,00			0,00	
38	743 Subventions d'exploitation diverses	65 926,43			359 648,69	
39	744 Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
40	781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		6 736 853,15	0,00	5 232 782,16	0,00
41	78157 Provisions pour gros entretien	3 551 712,53			2 408 635,45	
42	78174 Dépréciations de créances	3 140 840,62			2 824 146,71	
43	Autres 781 Autres reprises	44 300,00			0,00	
44	791 Transferts de charges d'exploitation	1 141 069,54	1 141 069,54		1 069 875,20	
45	7583 Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
46	751-754-7581-7582-7588 Autres produits	468 521,34	468 521,34		296 403,46	
47	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
48						

49	76	PRODUITS FINANCIERS		1 366 931,12	0,00	2 037 194,61	0,00
50							
51	761	De participations (2)		42 138,18	0,00	34 950,98	0,00
52	7611	Revenus des actions	42 138,18			34 950,98	
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
54	7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
55	762	D'autres immobilisations financières (2)		1 585,44	0,00	1 482,79	0,00
56	76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
57	Autres 762	Autres	1 585,44			1 482,79	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	1 200 168,63	1 200 168,63		1 909 208,75	
59	765-766-768	Autres (2)	30 633,27	30 633,27		8 659,50	
60	786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
61	796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	92 405,60	92 405,60		82 892,59	
63							
64		PRODUITS EXCEPTIONNELS		30 375 473,80	0,00	25 190 618,00	0,00
65							
66	771	Sur opérations de gestion	10 058 652,52	10 058 652,52		4 960 622,48	
67		Sur opérations en capital		18 557 252,33	0,00	20 183 462,92	0,00
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	12 094 888,00			12 638 810,00	
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 713 883,19			3 755 533,31	
70	778	Autres	2 748 481,14			3 789 119,61	
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 759 568,95	1 759 568,95		46 532,60	
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
73							
74							
75							
76							
77		TOTAL DES PRODUITS	202 567 291,21	202 567 291,21	0,00	186 594 670,30	0,00
78				0,00	0,00	0,00	0,00
79		dont relevant du SIEG		0,00			
80		dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
81		TOTAL GENERAL		202 567 291,21	0,00	186 594 670,30	0,00
82		(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
83		(2) Dont produits concernant les entreprises liées					
84							

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
N° de compte	1		N° de compte	2		3	Exercice 2025 4 (1-2)	Exercice 2024 5
701	Ventes d'immeubles	797 251,18	601	Achats de terrains	363 310,53			
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00			
7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031	Variation des stocks : terrains	0,00			
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00			
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession	108 589,09	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	6 826 214,41			
			6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00			
			Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	0,00			
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00			
			7133	Immeubles en cours (inverser le signe)	(5 273 040,81)			
			7135	Immeubles achevés (inverser le signe)	(1 294 456,15)			
Total activités d'accession		905 840,27	Total activités d'accession		622 027,98	MARGE SUR ACCESSION	283 812,29	127 137,03
7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-attrib., prêts	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00			
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00						
Total activités de prêts		0,00	Total activités de prêts		0,00	MARGE SUR PRETS	0,00	0,00
7021 (SEM) 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	3 761 033,18	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres	26 979,70			
7023 (SEM) 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	107 796 811,15	681112-681113 681114-681115	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00			
702 sauf 7021-7023-7047 (SEM) 704 sauf 7041-7043-7047 (OHLM)	Autres loyers	11 703 553,57	681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00			
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	681123-681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415, 6811245)	Constructions locatives	42 565 222,86			
742	Primes à la construction	0,00	6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00			
743	Subventions d'exploitation	65 926,43	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00			
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	3 713 883,19	Charges d'intérêts nettes de bonif,					
7872	Reprise sur provisions réglementées	0,00	661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	21 010 197,68			
70476	Redevances en bail réel solidaire	0,00	661122	Op. locatives - Financements définitifs	0,00			
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00			
703	Récupération des charges locatives	28 925 968,72	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00			
			66119	Opération en bail réel solidaire	0,00			
				Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	30 111 060,12			
Total activités locatives		156 061 930,00	Total activités locatives		93 713 460,36	MARGE SUR LOCATIF	62 348 469,64	56 693 827,59
7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)	1 619 480,56						
721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.	0,00						
7064-7065-7063 (SEM) 7066-70671-7068	Autres prestations de service	251 449,48						
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM	0,00						
Autres 708	Autres	786 128,18						
Total productions diverses		2 657 058,22	Total productions diverses		0,00	PRODUCTIONS DIVERSES	2 657 058,22	2 362 653,31
						MARGE BRUTE TOTALE	65 289 340,15	59 183 617,93
Consommations de l'exercice en provenance de tiers :								
602	Achats stockés - Autres approvisionnements	72 882,56						
6032	Variation des stocks des autres approvisionnements	13 438,55						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	781 638,81						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 264 109,27						
613	Locations	304 270,27						
614	Charges locatives et de copropriétés	36 414,10						
6151 (OHLM) 61521 (SEM) 6152 (OHLM) 61523 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	4 379 464,10						
6156	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	14 019 431,97						
6158	Maintenance	82 329,41						
6122-6125	Autres travaux d'entretien	4 912,49						
616	Crédit bail mobilier et immobilier	0,00						
621	Primes d'assurances	1 910 064,99						
622	Personnel extérieur à la société	81 810,75						
623	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	2 297 729,62						
625	Publicité, publications, relations publiques	602 262,18						
6283	Déplacements, missions et réceptions	610 312,03						
6285	Cotisations et prélèvements CGLLS	1 022 217,00						
Autres 61 et 62	Redevances	3 044 217,15						
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00	635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	18 973 922,99			
TOTAL divers		0,00	Total (NR)		51 490 903,28		(51 490 903,28)	(51 585 897,71)

Partie V - Fiche n° 5.1 & 5.2

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS		CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
					3	Exercice 2025 4 (1-2)	Exercice 2024 5
N° de compte	1	N° de compte	2				
					VALEUR AJOUTEE	13 798 436,87	7 597 720,22
		631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	1 942 025,40			
		641-6481	Rémunérations	11 757 905,77			
		645-647-6485	Charges sociales	4 829 261,24			
			Total (NR)	18 529 192,41		(18 529 192,41)	(17 949 560,39)
			EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)			(4 730 755,54)	(10 351 840,17)
	REPRISES		DOTATIONS				
1	7811 Reprises sur amortissements	0,00	681118 Amort. des autres immo. incorporelles	0,00			
2	78157 Reprises sur provisions pour gros entretien	3 551 712,53	68112315 - 6811235 Amort. des autres constructions	65 662,73			
3	Autres 7815 Sur autres provisions d'exploitation	0,00	6812 Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00			
4	791 Transferts de charges d'exploitation	1 141 069,54	Autres 6811 Autres dotations aux amortissements	187 825,02			
5	751-754-758 Autres produits de gestion courante	468 521,34	6816 Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00			
6	7816 Sur prov. pour dép. des immobilisations	0,00	68173 Dotations pour dépréciations des stocks	0,00			
7	78173 Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	44 300,00	68174 Dotations pour dépréciations des créances	3 040 619,62			
8	78174 Sur prov. pour dép. des créances	3 140 840,62	68157 Dotations aux provisions pour gros entretien	3 047 925,05			
9			Autres 6815 Autres dotations aux provisions	140 384,00			
10			654 Pertes sur créances irrécouvrables	1 761 004,04			
11			651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	239 194,63			
12	Total	8 346 444,03	Total	8 482 615,09		(136 171,06)	(2 497 429,66)
13					RESULTAT D'EXPLOITATION	(4 866 926,60)	(12 849 269,83)
14					QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	0,00	0,00
16	755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			
19	7611 Revenus des actions	42 138,18	686 (sauf 6863) Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions -				
20	7613 Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs	0,00	Charges financières	0,00			
21	7618 Autres produits des participations	0,00	Autres 661 Intérêts sur autres opérations	19 226,19			
22	762 (sauf 76261 et 76262) Produits des autres immobilisations financières	1 585,44	667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00			
23	763-764 Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	1 200 168,63	664-665-666-668 Autres charges financières (1)	0,00			
24	765-766-768 Autres produits financiers	30 633,27					
25	786 Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00					
26	767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	92 405,60					
27	796 sauf 7963 Transfert de charges financières	0,00					
28							
29							
30	Total	1 366 931,12	Total	19 226,19	RESULTAT FINANCIER	1 347 704,93	2 031 263,55
31					RESULTAT COURANT	(3 519 221,67)	(10 818 006,28)
32							
33							
34	771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion	10 058 652,52	671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	742 165,78			
35	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	12 094 888,00	675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	4 207 775,50			
36	778 Autres produits exceptionnels	2 748 481,14	678 Autres charges exceptionnelles	4 077 999,43			
37	787 sauf 78725 Reprises sur provisions et dépréciations	1 759 568,95	6871-6876 Dotations aux amortissements et dépréciations	70 077,75			
38	797 Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6872-6875 Dotations aux provisions	50 200,00			
39							
40	Total	26 661 590,61	Total	9 148 218,46	RESULTAT EXCEPTIONNEL	17 513 372,15	11 444 074,18
41							
42			691-695 Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	(21 725,00)		21 725,00	0,00
43							
44							
45					RESULTAT DE L'EXERCICE	14 015 875,48	626 067,90
46							

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc) :

(1) Préciser tout montant significatif :

Partie V - Fiche n°5.3.1

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

		Exercice 2025	Exercice 2024
1	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	(4 730 755,54)	(10 351 840,17)
2	+ ou - Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	(0,01)	0,00
3	+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives		
4	(c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	42 565 222,86	41 515 299,62
5			
6	+ Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
7	- Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
8	- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(3 713 883,19)	(3 755 533,31)
9			
10			0,00
11			
12	+ Autres produits d'exploitation		
13	Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	1 141 069,54	1 069 875,20
14	Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	468 521,34	296 403,46
15			
16	- Autres charges d'exploitation		
17	Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(1 761 004,04)	(1 971 429,68)
18	Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(239 194,63)	(67 538,76)
19			
20	+ ou - Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
21			
22	+ Produits financiers		
23	Sous-total *	1 366 931,12	
24	Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
25			
26		1 366 931,12	2 037 194,61
27			
28	- Charges financières		
29	Sous-total *	(19 226,19)	0,00
30	Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	0,00
31			
32		(19 226,19)	(5 931,06)
33			
34	- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(24 648 298,91)	(25 400 513,09)
35			
36	AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	10 429 382,35	3 365 986,82
37	+ Produits exceptionnels		
38	Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	10 058 652,52	4 960 622,48
39	Autres produits exceptionnels (c/778)*	2 748 481,14	3 789 119,61
40	Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
41			
42	- Charges exceptionnelles		
43	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(742 165,78)	(697 509,85)
44	Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(4 077 999,43)	(4 101 771,20)
45			
46	- Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	21 725,00	0,00
47			
48	AUTOFINANCEMENT NET HLM	18 438 075,80	7 316 447,86
1	RESULTAT DE L'EXERCICE	14 015 875,48	626 067,90
2	+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	49 167 917,03	49 071 513,76
3	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(8 496 422,10)	(5 279 314,76)
4	+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	4 207 775,50	4 693 037,36
5	- Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	(12 094 888,00)	(12 638 810,00)
6	- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(3 713 883,19)	(3 755 533,31)
7			
8	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)	43 086 374,72	32 716 960,95
9			
10	- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(24 648 298,91)	(25 400 513,09)
11	+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	(0,01)	0,00
12	- Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
13			
14	AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	18 438 075,80	7 316 447,86

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursement anticipés (08.Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")

(3) A reporter au tableau de financement.

ANNEXE LITTERAIRE 2025

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2025 s'est inscrit dans un contexte économique plus favorable qu'en 2024 avec une augmentation générale des loyers conventionnés de 3,26 % au 1er janvier 2025 couplée à une baisse de l'inflation (0,7 %) et du Livret A (passage d'un taux de 3 % à 2,4 % au 1er février 2025 puis taux de 1,7 % à compter d'août 2025).

Dans ce contexte de baisse des taux, 3F Normanvie a continué en 2025 à avoir un recours important au levier de l'endettement pour accompagner son développement de l'offre nouvelle en logements et la réhabilitation de son parc.

Les indicateurs de **gestion locative** s'inscrivent à un bon niveau en 2025. Le **taux de vacance** des logements s'est élevé à 2,03 % en baisse de 0,19 points par rapport à 2024. Le **taux de recouvrement** s'élève à 98,84 %, en amélioration de 0,21 points par rapport à 2024.

Le volume de **promotion en matière d'offre nouvelle reste très dynamique** avec 493 agréments. La part des logements intermédiaires s'élève à plus de 50% de la production totale marquée, dans la continuité des deux années précédentes, par la participation à l'AMI 30 000 logements d'Action Logement.

Les mises en services de chantier de logement s'élèvent 703 OS et 221 **livraisons** ont été réalisées en 2025.

3F Normanvie poursuit sa politique active de vente, avec 100 AA réalisés.

1 079 **OS de réhabilitation** ont été lancés en 2025 dont 100 % comptaient une composante thermique. En matière de **renouvellement urbain**, les démolitions se sont poursuivies en 2025 avec le lancement des 82 logements.

3F Normanvie compte plus de 24 544 logements, foyers et commerces à fin 2025, soit une progression de 0,60 % par rapport à 2024.

Evènements postérieurs à la clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

1. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 08 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le

format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré

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

A noter - Pour les SAHLM, la réforme comptable ANC n° 2022-06 sera applicable à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026, impactant l'instruction comptable, des plans de comptes et des formats des états financiers. Une actualisation ministérielle des instructions comptables HLM a été publiée pour intégrer le nouveau PCG dans le cadre spécifique des organismes de logement social, il s'agit de l'arrêté du 5 août 2025 (publié au *Journal officiel* n° 0186 du 12 août 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.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2025

Aucun changement de méthodes comptables en 2025.

1.2 Changement d'estimation comptable

Aucune évolution comptable en 2025.

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

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

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

- qu'elles n'excèdent pas 20 % du montant total des travaux de l'opération (hors honoraires),
- et qu'elles n'excèdent pas un montant de 30 K€ HT par type de travaux.

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

Logements, parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	44%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux statistiques retenus pour les commerces sont identiques aux logements. Toutefois, l'analyse individuelle de la situation du locataire (contentieux, importance de la dette...) peut conduire à retraiter la dépréciation. Pour les locataires partis et ceux dont la créance est supérieure à un an en montant, le taux réglementaire de 100% reste applicable.

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur d'usage est calculée sur la méthode des *cash-flows* prévisionnels, non actualisée par simplification. En tant que bien à démolir, les *cash-flows* représentent les recettes (cessions /

réemplois / maintien au bilan des terrains, subventions ANRU,) diminuées des charges nécessaires pour réaliser ces recettes (coûts sociaux, coûts techniques, d'études...).

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2025, soit un taux de 3,66%.

Passage des tables de mortalité INSEE 20-22 à fin 2024 aux tables de mortalité INSEE 22-24 à fin 2025. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2024.

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

Des subventions NPNRU ont été notifiées, et une quote-part de ces produits a été repris 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

Depuis 2024, les frais d'émission d'emprunts > 2000 € unitairement 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
- Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt
- Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par 3F Normandie 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 10 605 912,17 €.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

2. Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 83 M€ au 31 décembre 2025.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif	
En K€	2025-2024
Immobilisations incorporelles	39
Immobilisations corporelles	82 553
Immobilisations financières	589
Stocks et créances	15 383
Disponibilités et portefeuille	-16 240
Comptes de régularisation	274
Total	82 598

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

CF ANNEXE 4.11.1 : TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

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

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

CF ANNEXE 4.10.1 : TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

1.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2025 sont liés au poste « Autres ». Ce poste comprend les dépôts et cautionnements ainsi que les fonds de roulement de syndics principalement liés à l'activité de vente de patrimoine

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

CF ANNEXE 4.8.1 : TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

1.5 Dépréciation des immobilisations

Sur l'exercice 2025, nous avons constitué une nouvelle dépréciation de 70K€ sur un terrain.

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

CF ANNEXE 4.3.1 : TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

1.6.2 Variations des amortissements

CF ANNEXE 4.4.1 et ANNEXE 4.4.2 : TABLEAU AMORTISSEMENTS

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 15,7 M€ au 31 décembre 2025 soit une hausse de 6,6 M€ par rapport à 2024. Cette variation est liée à des opérations d'accession en cours de construction.

On constate sur 2025, la vente de 4 logements en accession.

CF ANNEXE 4.12.1 : TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2025	Net 2024
Soldes locataires exigibles	14 315	1 597	12 718	12 267
Soldes locataires douteux	12 258	12 258	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	4 236	0	4 236	5 492
Créances acquéreurs	3 029	0	3 029	611
Total	33 838	13 855	19 983	18 371

La provision 2025 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites.

Les locataires en place ayant une créance ancienne inférieure à 12 mois, ont été provisionnés sur la base des taux retenus pour le calcul de la dépréciation.

Cette créance n'a pas été considérée comme douteuse.

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

Note 4. Subventions à recevoir

Les subventions à percevoir s'élèvent à 20,5 M€ contre 17,6 M€ en 2024, soit une hausse de 2,9 M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2025 représentent 20,5 M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2025	2024
Clients autres activités	25	25
Personnel	102	105
TVA et Etat	5 702	3 493
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	1 887	841
Débiteurs divers	5 416	4 550
Créances sur cession d'immobilisations	243	18
Total	13 374	9 031

Augmentation des créances avec l'Etat (+2 209 K€) ayant pour origine les dégrèvements de taxes foncières et la TVA déductible.

Accroissement des débiteurs divers (+866 K€) en lien avec les remboursements sur sinistres attendus des assurances.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2025	2024
Livrets A	16 114	20 588
Comptes à terme	5 000	18 000
Intérêts courus	212	238
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	8 470	7 210
Total	29 795	46 036

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 7. Etat des créances

CF ANNEXE 4.7.1 : TABLEAU ETAT DES CREANCES

Note 8. Dépréciations et Provisions

CF ANNEXE 4.5.1 : TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 0,06 M€.

3. Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 83 M€ se répartit en :

En K€	2025-2024
Capital et primes	-15
Réserves et résultat	13 404
Sous total situation nette	13 390
Subventions	5 047
Total Capitaux propres	18 437
Provisions pour risques et charges	-2 073
Emprunts et ICNE	57 549
Banques créditrices	93
Autres dettes	8 804
Total dettes	66 446
Comptes de régularisations	-212
Total Passif	82 598

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2025, le capital social, entièrement libéré, de 22 184 247 € correspondait à 147 894 980 actions de 0,15€ chacune.

Note 2. Subventions

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

En K€	2025	2024
Subventions Etat et collectivités	81 465	78 714
Subventions 1%	10 405	6 613
Subventions autres	6 926	8 422
Total	98 797	93 750

en K€	Montant 31.12.24	Mouvements 2025	Montant 31.12.25
Subventions brutes	177 086	8 281	185 367
Reprises de subventions	83 337	3 234	86 570
Subventions nettes	93 750	5 047	98 797

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

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

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

CF ANNEXE 4.2.1 : TABLEAU AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

Des dividendes ont été distribués au titre de l'exercice 2024, soit 612 K€ au total.

CF ANNEXE 4.2.2 : TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Note 4. Provisions pour risques et charges

en K€	Montant 31.12.24	Dotations de l'exercice 2025	Reprises de l'exercice 2025	Montant 31.12.25
Gros Entretien	5 969	3 048	3 552	5 466
Provision pour gros entretien	5 969	3 048	3 552	5 466
Provision retraite	4 060	102		4 163
Medaille du travail	102	38		140
Indemnité précarité	0			0
Contentieux personnel	47	50	47	50
Provision travaux sur foyers	13,2		13	0
Ctx et construction multirisque	736		585	151
Rétrocession de voirie	0			0
Risques gestion locative/litiges	33		33	0
Risques terrains	0			0
Programmes obsolètes (risques démolitions)	1 161		1 080	81
Divers	0			0
Provision pour risques et autres charges	6 154	191	1 760	4 585
Total	12 123	3 239	5 311	10 050

Provision pour gros entretien

Les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 50 000 euros sont retenus. Le montant de la provision pour gros entretien est de 5 466 K€, contre 5 969 K€ en 2024.

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10 ans du 31 octobre 2025) : 3,96 % (contre 3,43% en 2024).

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

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années (2,4%).

Table de mortalité : Insee 2022-2024

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2025 à un montant de 4 163 K€, contre 4 060 K€ en 2024.

Provisions travaux sur foyers

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

La provision s'élève à 0 K€ fin 2025, une reprise a été faite au titre des travaux réalisés en 2025 pour 13 K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées pour constater divers risques et charges liés à des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise, estimés à fin 2025 à 50 K€.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, des reprises sur les opérations de démolition ont été comptabilisées pour 1 080 K€.

L'encours à fin 2025 des provisions pour démolitions s'élève à 81 K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Participation à l'effort de construction	43 223	41 235
Banque des Territoires	598 219	597 250
CFF	8 723	9 248
Autres banques	124 934	68 398
Emprunts et dettes divers	3 242	3 831
Total	778 340	719 962

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 778 M€, soit une hausse de 58 M€.

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2025	%
Fixe	116 544	15%
Révisable - indices Livret A ou LEP	660 569	85%
Révisable - indice inflation		0%
Révisable - autres indices	1 227	0%
Sous-total révisable	661 796	85%
Structuré		0%
Total	778 340	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts courus non échus hors IC	11 079	11 908
Intérêts compensateurs	-	0
Total Intérêts courus non échus	11 079	11 908

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2025	2024
Locataires et acquéreurs	9 490	8 500
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	23 005	15 445
Personnel	2 727	2 849
Sécurité sociale et org. sociaux	2 233	2 150
Etat et collectivités publiques	3 599	2 549
Sous-total dettes fiscales et sociales	8 559	7 549
Créditeurs divers	1 204	2 187
Total Autres dettes	42 258	33 682

Les dettes des fournisseurs biens et services et entrepreneurs augmentent de 7,6 M€.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

CF ANNEXE 4.6.1 : TABLEAU ETAT DES DETTES

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	2025	2024
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	2 691	4 866
Produits des ventes des lots en cours	2 545	582
Total	5 236	5 448

Les produits constatés d'avance au titre de l'exploitation correspondent aux montants des notifications de subventions de l'ANRU2.

4. Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

en K€	2025	2024
Ventes	797	228
Total ventes	797	228
Variation de stocks	6 567	2 447
Travaux stockés	-7 273	-2 781
Total stockés et variations de stocks	-706	-334

Note 2. Loyers

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

En K€	2025	2024
Logements	118 921	114 401
RLS	- 5 285	- 6 396
Logements en PSLA	109	46
Garages, parkings et autres	5 318	5 129
Commerces	1 485	1 604
Foyers	2 460	2 372
Supplément de loyer	362	373
Total	123 370	117 530

Les loyers quittancés en 2025 s'établissent à 123,4 M€, en progression de 5,9 M€, soit + 5,02% par rapport à 2024.

Les loyers logements (118,9 M€ en 2025) ont progressé par rapport à 2024 de 4,5 M€ soit + 3.93%. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2025 de 3,26%, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions.

La vacance des logements qui s'était élevée à 2.22% en 2024 a diminué de 0.19 point en 2025 pour atteindre un taux de 2.03%.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 5,3 M€ en 2025, en baisse de 1,1 M€ par rapport à 2024.

Les loyers des foyers et commerces ont progressé de 0,031 M€ par rapport à 2024.

Le SLS ressort en baisse de 0,01 M€ comparativement à 2024.

Note 3. Récupération des charges locatives

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

La provision pour perte sur régularisations de charges pour la période de 2025 est estimée à 1.63 M€ contre 1,27 M€ en 2024.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2025	2024
Gestion d'immeuble	251	235
Locations diverses	409	290
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	211	61
Autres produits	166	200
Total	1 038	785

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

La refacturation aux copropriétés correspond aux refacturations des salaires gardiens dans le cadre d'une convention de service ou aux refacturations de prestations d'entretien ménager.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2025	2024
Produits gestion courants	233	35
Produits quittancés	31	101
Transferts frais de ventes	738	664
Interêts immobilisables	95	12
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 619	1 578
Transfert élém de stocks en Immos	0	186
Subventions d'exploitation	42	316
Subventions fonctionnement	23	43
Indemnités d'occupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	403	406
Modulation HLM (ex mutualisation)	0	0
Cession de CEE	205	160
Divers	0	0
Total	3 390	3 501

CF ANNEXE 4.10.2 : TABLEAU DE TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2025	2024
Fourn.électricité NR	232	207
Fourniture d'eau NR	129	36
Fourniture de gaz NR	26 -	16
Fournit.chaleur NR	118	68
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	71	46
Entret.petit équi.NR	148	153
Aut.mat.fournit.NR	11	6
Fournit.administrat.	47	63
Achats de fournitures et produits récupérables	8 215	10 105
Total	8 997	10 669

En détail, pour la part récupérable :

en K€	2025	2024
Electricité	2 665	2 416
Eau	3 185	4 112
Gaz	637	682
Chaleur	1 685	2 810
Carburants lubrifiants	2	0
Entretien et petits équipements	42	85
Total	8 215	10 105

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2025	2024
Hygiène et sécurité	1 304	984
Espaces verts	84	41
Chauffage	71	52
Nettoyage	819	613
Gestion d'immeubles	24	21
Part NR divers travaux	- 39 -	53
Entretien réparations	4 379	4 234
Entretien divers	87	150
Sous Total part NR	6 731	6 041
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	12 566	11 659
Total	19 296	17 700

Détail de la part récupérable :

en K€	2025	2024
Hygiène sécurité	234	285
Espaces verts	1 200	1 197
Chauffage	5 935	5 046
Nettoyage	2 523	2 354
Gestion d'immeuble	54	98
Ascenseurs	453	444
Récupération individuelle du contrat confort	106	103
Multiservice récupérable	1 900	1 888
Travaux récupérables individuellement	44	66
Divers	1	0
Ent Rép cour	113	177
Total R	12 566	11 659

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Travaux de gros entretien	8 757	6 960
Etats des lieux	4 096	4 916
Garanties totales	1 408	1 900
Total	14 261	13 776

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2025	2024
Baux emphytéotiques	27	28
Prime d'assurance	1 910	1 583
Personnel intérimaire	82	105
Rémunération intermédiaires et honoraires	2 298	2 466
Publicité et communication	602	425
Frais de mission et déplacements	610	592
Redevances	3 044	2 985
Locations	304	426
Frais postaux	282	342
Cotisations CGLLS	1 022	1 427
Cotisations diverses	344	400
Divers	399	416
Total non récupérable	10 926	11 196
Refacturation frais de déménagement	14	11
Refacturation Honoraires	0	0
Personnel extérieur à la société	55	3
Total Récupérable	70	13
Total	10 995	11 209

Les autres services extérieurs sont en baisse de 214 K€ :

- Le post de redevance intègre principalement les frais de refacturation entre sociétés qui s'élève à 3 032 K€ contre 2 975 K€ l'année précédente.
- La cotisation CGLLS est en baisse de 405K€.

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Récupération sur locataires	3 743	3 724
Frais de personnel NR	16 587	15 886
Frais de personnel	20 330	19 610

On note que le taux de récupération des salaires du personnel de proximité est de 65,25% pour 2025.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2025	2024
Taxes foncières	18 771	20 141
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	1 521	1 455
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	127	117
Part.formation prof. cont	235	414
Part.emp.effort const.	60	57
S. total sur salaires	1 943	2 043
Aut.impôts locaux NR	143	201
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	9	3
Aut.imp.tax.autr.org	50	51
S. total autres taxes	201	254
Total Taxes NR	20 916	22 439
Taxes récupérables :	5 279	5 267
Total	26 194	27 706

Le montant de la TFPB pour l'année 2025 s'élève à 18,8 M€ contre 20,1 M€ en 2024 soit une baisse de 1,3 M€.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation	
Provisions/dépréciations d'exploitation				
Locataires / Débiteurs divers	3 041	3 141	-	100
Autres	140	44		96
Gros entretien	3 048	3 552	-	504
S/total	6 229	6 737	-	508

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 1 761 K€ contre 1 971 K€ en 2024, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Elles s'élèvent à 239 K€.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts sur opérations locatives	21 010	21 822
Intérêts compensateurs	0	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	19	6
Total	21 029	21 828

Les intérêts des emprunts diminuent en raison de la baisse du taux du livret A.

Note 16. Résultat exceptionnel

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

En K€	2025	2024
Marges sur ventes d'actif	8 295	8 220
Perte sur remplacement ou démolition	-307	-174
Amortissement exceptionnel	0	-160
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	1 639	-292
Reprises de subventions	3 613	3 655
Eléments exceptionnels	7 987	3 950
Total résultat exceptionnel	21 227	15 200

Le résultat exceptionnel (21,2 M€) augmente de 6,0 M€ par rapport à 2024. Cette dernière est liée à la variation des dotations nettes aux provisions et aux dégrevements de taxes foncières.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent les ventes aux locataires de 100 logements:

En K€	2025	2024
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	11 797	12 639
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-3 867	-4 519
Subventions reprises sur ventes aux locataires	101	100
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	8 031	8 220
Cessions d'actifs - autres	298	0
Valeur nette des actifs cédés - autres	-34	0
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	263	0
Marges sur cessions d'actifs	8 295	8 220

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2025	2024
Pertes sur remplacements de composants	-307	-174
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-307	-174

Amortissements exceptionnels

En K€	2025	2024
Autres amortissements exceptionnels	0	-160
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	0	-160

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2025	Reprise de l'exercice 2025	Mouvements nets
Contentieux personnel	50	47	3
Contentieux locatif+ construction		585	-585
Divers	38		38
PCRC foyers		13	-13
NPNRU / obsolète		1 080	-1 080
Total	88	1 725	-1 637

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2025	2024
Opérations de gestion et autres	299	640
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	10 017	4 949
Remboursements suite sinistres	1 142	2 185
Subv. pour démolition	1 349	976
Produits exceptionnels	12 807	8 750
Dépenses sinistres	-1 082	-2 305
Charges sur ventes d'actifs	-738	-664
Frais de démolition	-2 603	-892
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-334	-367
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-63	-571
Charges exceptionnelles	-4 820	-4 799
Total Autres charges et produits exceptionnels	7 987	3 950

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2025 un produit net de 8,0 M€ contre 4,0 M€ en 2024.

Cet écart s'explique principalement par les dégrèvements de taxes foncières.

CF ANNEXE 4.13.1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Note 17. Impôt sur les sociétés

Les produits taxables (loyers et ventes et refacturations diverses hors convention de frais généraux du groupe) représentent 3,00 % de l'ensemble des produits totaux exonérés et taxables (2,82 % en 2024). Le patrimoine taxable représente 660 logements et places d'hébergement fin 2025.

5. Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2025 à 355 équivalents temps plein contre 341 fin 2024 :

En équiv. temps plein Catégories	Effectif fin d'année	
	2025	2024
Cadres	59	54
Employés, agents de maîtrise	170	162
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	87	84
Ouvriers	39	41
Total	355	341

CF ANNEXE 4.9.3 : TABLEAU EFFECTIFS (SOCIETES)

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2025 :

CF ANNEXE 4.1

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissés s'élèvent à 176 M€.

Le reste à payer sur marchés signés augmentent s'élevant à 184 M€ en 2025 contre 58 M€ en 2024.

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

Montant Garanti par des hypothèques : 7 421 K€

Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 6 234 K€

Note 4. Transactions avec les parties liées

Il n'a pas été conclu de transactions avec les parties liées en dehors de conditions normales de marché ; les prestations refacturées par le groupe sont refacturées « sans marge ».

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

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

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

Note 6. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 97,60% du capital.

La Société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 7. Autofinancement

CF ANNEXE 4.2.4 : TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

CF ANNEXE 4.2.3 : TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Note 9. Honoraires du Commissaire aux comptes

Le montant des honoraires du Commissaire aux comptes pour sa mission de certification des comptes pour l'exercice 2025 s'élève à 40 300 € TTC.

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	11 874 620,45
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	175 585 306,98
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	436 830,00
TOTAL		187 896 757,43

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	183 691 355,66
	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)	183 691 355,66
80188	Engagements divers	
TOTAL		183 691 355,66

COMMERCIALISATION

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

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0,00		0,00			0,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1		626 067,90		(1 932 406,33)			2 558 474,23	
- 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					(3,09)			4,09
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00			0,00
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		31 303,40		0,00		31 303,40		100,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		(5 205 196,66)		(5 205 196,66)		0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0,00				0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières		7 455 567,02		5 205 196,66		2 250 370,36		
10688 Réserves diverses		(334 924,16)		0,00		(334 924,16)		
457 - Dividendes		611 724,63		0,00		611 724,63		100,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		(1 932 406,33)		(1 932 406,33)		0,00		
TOTAUX		626 067,90	626 067,90	(1 932 406,33)	(1 932 406,33)	2 558 474,23	2 558 474,23	

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N	2025	0,004	611 724,63		626 067,90
N-1	2024	0,006	533 724,38		9 030 440,16
N-2	2023	0,005	87 881,86		23 134 655,35

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

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

**PARTIE IV
Fiche n°4.2.3**

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	70 737 758,09	115 434 565,27	115 643 869,82	118 543 001,86	125 204 815,83
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	44 637 410,87	60 469 252,53	51 359 244,51	40 662 733,59	50 973 487,22
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	22 143 269,50	23 134 655,35	9 030 440,16	626 067,90	14 015 875,48
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	196,00	323,00	323,00	337,00	355,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	7 387 510,49	12 453 045,31	12 805 934,50	13 797 275,21	14 237 899,53
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 995 802,59	4 927 396,44	5 333 188,05	5 812 268,00	6 092 386,25

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	9 082 169,16	7 316 447,86	18 438 075,80	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	2 132 853,56	2 037 194,61	1 366 931,12	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	144 566 262,55	148 185 336,36	154 130 784,55	
d) Charges récupérées (comptes 703)	28 922 392,73	29 642 334,50	28 925 968,72	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	117 776 723,38	120 580 196,47	126 571 746,95	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	0,08	0,06	0,15	0,09

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

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte		IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
1		2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES								
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085 232-237	Baux long terme et droits d'usufruit	1 655 004,42		0,00	0,00	302 484,82		1 352 519,60
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)		109 464,00					109 464,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 123 840,38	22 190,98	0,00	0,00	0,00		2 146 031,36
Total I		3 778 844,80	131 654,98	0,00	0,00	302 484,82		3 608 014,96
CORPORELLES								
Terrains								
2111	Terrains nus	994 208,25	0,00	70 077,75	0,00	0,00		1 064 286,00
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	115 512 918,60	(20 292,87)	9 171 417,52	0,00	424 808,66		124 239 234,59
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Total II		116 507 126,85	(20 292,87)	9 241 495,27	0,00	424 808,66		125 303 520,59
Constructions								
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	1 589 736 854,72	271 940,52	67 587 736,94	316 333,96	9 308 451,65		1 647 971 746,57
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants							
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	24 529 756,18	0,00	2 514 214,68		
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	68 572 314,74	0,00	1 364 794,33	0,00	172 838,25		69 764 270,82
	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	1 364 794,33	0,00	172 838,25		
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	8 350 773,89	25 441,14	0,00	0,00	0,00		8 376 215,03
Total III [A+B+C]		1 666 659 943,35	297 381,66	68 952 531,27	316 333,96	9 481 289,90		1 726 112 232,42
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	448 115,15	0,00	0,00	0,00		448 115,15
Divers								
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
2182	Matériel de transport	154 418,72	0,00	0,00	0,00	0,00		154 418,72
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 992 388,33	(1 606,32)	0,00	0,00	0,00		1 990 782,01
2184	Mobilier	1 138 472,30	47 616,25	0,00	0,00	0,00		1 186 088,55
2188	Diverses	799 685,83	5 353,98	0,00	0,00	0,00		805 039,81
Total V		4 084 965,18	51 363,91	0,00	0,00	0,00		4 136 329,09
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours								
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	17 576 532,82	16 240 883,46	0,00	9 171 417,52	0,00		24 645 998,76
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :							
	- Construction et acquisition-amélioration	55 068 048,36	76 644 530,42	0,00	44 131 764,89	0,00		87 580 813,89
	- Additions et remplacements de composants (1)	23 252 209,85	36 343 632,40	0,00	24 574 510,17	0,00		35 021 332,08
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Total VII		95 896 791,03	129 229 046,28	0,00	77 877 692,58	0,00		147 248 144,73
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)		1 883 596 941,56	129 557 498,98	78 194 026,54	78 194 026,54	9 906 098,56		2 003 248 341,98
FINANCIERES								
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	7 070 885,96	1 189,50	0,00	0,00	0,00		7 072 075,46
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	2 203,75	0,00	0,00	0,00	0,00		2 203,75
272	Titres immobilisés (droit de créance)	17 924,49	500 000,00	0,00	0,00	0,00		517 924,49
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	589 102,69	88 174,12	0,00	0,00	269,68		677 007,13
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Total IX		7 680 116,89	589 363,62	0,00	0,00	269,68		8 269 210,83
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)		1 895 055 903,25	130 278 517,58	78 194 026,54	78 194 026,54	10 208 853,06		2 015 125 567,77

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

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	1 381 081,23	38 466,07	0,00	267 997,80	1 151 549,50
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 066 763,40	19 351,01	0,00	0,00	2 086 114,41
	TOTAL I	3 447 844,63	57 817,08	0,00	267 997,80	3 237 663,91
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	644 774 542,36	40 720 108,37	0,00	5 594 641,43	679 900 009,30
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	53 191 242,72	1 845 166,68	0,00	138 168,65	54 898 240,75
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	5 841 371,01	65 662,73	0,00	0,00	5 907 033,74
	TOTAL III	703 807 156,09	42 630 937,78	0,00	5 732 810,08	740 705 283,79
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	365 068,89	23 862,77	0,00	0,00	388 931,66
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	304 114,42	0,00	0,00	0,00	304 114,42
28182	Matériel de transport	152 505,95	536,63	0,00	0,00	153 042,58
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 451 128,18	15 709,42	0,00	0,00	1 466 837,60
28184	Mobilier	1 488 188,48	42 478,53	0,00	0,00	1 530 667,01
28188	Diverses	392 886,37	47 368,40	0,00	0,00	440 254,77
	TOTAL V	3 788 823,40	106 092,98	0,00	0,00	3 894 916,38
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	711 408 893,01	42 818 710,61	0,00	6 000 807,88	748 226 795,74

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

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

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

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

50 ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	267 997,80	0,00	267 997,80
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	267 997,80	0,00	267 997,80
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	3 677 448,99	1 917 192,44	0,00	5 594 641,43
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	138 168,65	0,00	138 168,65
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	3 677 448,99	2 055 361,09	0,00	5 732 810,08
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	3 677 448,99	2 323 358,89	0,00	6 000 807,88

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	47 357,00	50 200,00	47 357,00	50 200,00
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	4 060 497,00	102 438,00	0,00	(3) 4 162 935,00
Pour gros entretien	5 969 288,80	3 047 925,05	3 551 712,53	5 465 501,32
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 046 056,95	37 946,00	1 712 211,75	(3) 371 791,20
TOTAL II	12 123 199,75	3 238 509,05	(2) 5 311 281,28	10 050 427,52
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	110 789,49	70 077,75	0,00	180 867,24
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	110 789,49	70 077,75	0,00	180 867,24
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	253 991,02	0,00	0,00	253 991,02
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	44 300,00	0,00	44 300,00	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	298 291,02	0,00	44 300,00	253 991,02
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	13 955 195,09	3 040 619,62	3 140 840,62	13 854 974,09
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	7 058,61	0,00	0,00	7 058,61
Autres créances	29 644,49	0,00	0,00	29 644,49
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	13 991 898,19	3 040 619,62	3 140 840,62	13 891 677,19
TOTAL VI (III + IV + V)	14 400 978,70	3 110 697,37	3 185 140,62	14 326 535,45
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	26 524 178,45	(1) 6 349 206,42	(1) 8 496 421,90	24 376 962,97

RENOIS

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	6 228 928,67	6 736 853,15	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	120 277,75	1 759 568,95	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 311 281,28	
	de provisions non utilisées (*)			
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				4 302 851,00

(*) 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).

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	43 222 880,76	2 263 627,81	7 616 693,36	33 342 559,59	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	731 875 534,00	26 014 246,50	115 252 451,90	590 608 835,60	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	8 880 709,03	Non ventilable (3)		8 880 709,03	
1654	Redevances location - accession	18 018,22		18 018,22	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)	3 241 798,08	94 433,18	385 971,62	2 761 393,28	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	96 491,66	96 491,66		0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	11 079 215,14	11 079 215,14		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		798 414 646,89	39 548 014,29	123 273 135,10	635 593 497,50	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	23 005 329,04	23 005 329,04	0,00		
419	Clients créditeurs	9 490 221,66	9 490 221,66		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	2 726 874,85	2 726 874,85	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 232 743,90	2 232 743,90	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	3 598 890,76	3 598 890,76	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	3 598 890,76	3 598 890,76	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 655,60	0,00	1 655,60		0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	1 655,60		1 655,60		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	1 202 263,23	1 202 263,23	0,00		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 202 263,23	1 202 263,23	0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		42 257 979,04	42 256 323,44	1 655,60	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	5 236 336,35	2 690 933,51	2 545 402,84		
4871	Sur exploitation	2 690 933,51	2 690 933,51	0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	2 545 402,84		2 545 402,84		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		5 236 336,35	2 690 933,51	2 545 402,84		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		845 908 962,28	84 495 271,24	125 820 193,54	635 593 497,50	0,00

RENOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	85 271 932,23
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	26 894 090,44
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	2 203,75		2 203,75
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	677 007,13		677 007,13
	TOTAL I	679 210,88	0,00	679 210,88
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	2 485 424,16	2 485 424,16	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	14 315 048,30	14 315 048,30	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 265 006,34	12 265 006,34	0,00
412	Créances sur acquéreurs	3 029 203,57	3 029 203,57	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	4 260 831,40	4 260 831,40	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	4 746,27	4 726,27	20,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	97 002,60	97 002,60	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	26 189 587,12	26 189 587,12	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	26 189 587,12	26 189 587,12	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	1 887 204,10	1 887 204,10	0,00
451	Groupe	1 887 204,10	1 887 204,10	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	3 203 431,20	3 203 431,20	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	81 562,13	81 562,13	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	3 121 869,07	3 121 869,07	0,00
	TOTAL II	67 737 485,06	67 737 465,06	20,00
486	Charges constatées d'avances	56 979,37	56 979,37	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	56 979,37	56 979,37	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	68 473 675,31	67 794 444,43	679 230,88

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	20 488 012,53
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	990 030,96

Partie 4- Fiche 4.8

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 266

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			1 333 107,91
	Terrains	309 849,21	
	Construction	1 023 258,70	
	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			1 333 107,91

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	403 293,88		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	737 775,66		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	737 775,66		
TOTAL	1 141 069,54	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.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

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

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE 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				139 086,71	139 086,71
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	139 086,71	139 086,71

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.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		742 165,78
Frais Honoraires Vente Logements	737 775,66	
Divers : montants non significatifs	4 390,12	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		4 207 775,50
- Cessions (2)		4 207 775,50
- Vente terrain	34 434,83	
- Vente de Logements en Bloc -	0,00	
- Vente de Logements aux Locataires	3 866 770,77	
- Sorties de composants	306 569,90	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		0,00
678 - Autres (1) (2)		4 077 999,43
Dépenses de sinistres	1 082 166,86	
Abandon de projets	334 245,86	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	2 603 419,35	
Divers : solde de créances diverses	58 167,36	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		120 277,75
Dotation provision exceptionnel demolition VDR 7201L 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	50 200,00	
Autres (1)	70 077,75	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	9 148 218,46	9 148 218,46

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		10 058 652,52
Dégrèvements d'impôts	10 023 770,23	
Pénalités SLS	439,72	
Divers : montants non significatifs	34 442,57	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 094 888,00
- Vente de Logements aux Locataires	12 094 888,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 713 883,19
Immeubles & travaux d'amélioration	3 613 008,86	
Reprise Subvention suite vente de logements	100 874,33	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		2 748 481,14
Indemnités Assurances sinistres	1 141 558,65	
Subvention NPNRU	1 349 399,54	
Divers : montants non significatifs	257 522,95	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 759 568,75
Reprise provision démolition	1 080 482,00	
Reprise provision litige	632 357,00	
Reprise droits d'enregistrement	33 499,00	
Divers : montants non significatifs	13 230,75	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	30 375 473,60	30 375 473,60

(1) Détailler les montants significatifs.

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



3F NORMANVIE

Siège social : 5 rue Montaigne – 76000 ROUEN
Société anonyme au capital de 22 184 247 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

3F NORMANVIE

Siège social : 5 rue Montaigne – 76000 ROUEN
Société anonyme au capital de 22 184 247 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société 3F NORMANVIE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 3F NORMANVIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Evaluation des immobilisations corporelles

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

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

Provision pour dépréciation créances locataires

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

Provision pour gros entretien

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Comme indiqué dans le rapport de gestion, ces informations n'incluent pas les créances locataires, votre société considérant qu'elles n'entrent pas dans le périmètre des informations à produire, conformément à la publication de la Fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse de la Direction juridique et fiscale de l'USH.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 15 juin 2026

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Hélène KERMORGANT

Associée

COMPTES ANNUELS 2025

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2025				Exercice 2024
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
ACTIF IMMOBILISE	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				370 351,05	331 000,17
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	1 352 519,60	1 151 549,50	200 970,10		273 923,19
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	2 255 495,36	2 086 114,41	169 380,95		57 076,98
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 110 830 198,17	1 037 184 270,22
	2111 Terrains nus	1 064 286,00	70 077,75	994 208,25		994 208,25
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	124 239 234,59	110 789,49	124 128 445,10		115 512 918,60
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	1 647 971 746,56	679 900 009,30	968 071 737,26		911 001 675,12
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	69 764 270,82	54 898 240,75	14 866 030,07		6 786 877,33
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	8 376 215,03	5 907 033,74	2 469 181,29		2 509 402,88
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	4 584 444,24	4 283 848,04	300 596,20		379 188,04
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				147 248 144,73	95 896 791,03
	2312 Terrains	24 645 998,76	0,00	24 645 998,76		17 576 532,82
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	122 602 145,97	0,00	122 602 145,97		78 320 258,21
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				8 269 210,83	7 680 116,89
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	7 072 075,46	0,00	7 072 075,46		7 070 885,96
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	2 203,75	0,00	2 203,75		2 203,75
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	1 194 931,62	0,00	1 194 931,62		607 027,18
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	2 015 125 567,76	748 407 662,98	1 266 717 904,78	1 266 717 904,78	1 141 092 178,31
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				15 741 112,40	9 187 057,99
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	253 991,02	(253 991,02)		(253 991,02)
	33 Immeubles en cours	14 063 353,20	0,00	14 063 353,20		8 790 316,39
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	(531 113,15)	0,00	(531 113,15)		(545 084,33)
	358 Temporairement loués	2 214 164,72	0,00	2 214 164,72		933 679,75
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	248 698,65	0,00	248 698,65		262 137,20
	409 Fournisseurs débiteurs	2 485 424,16	0,00	2 485 424,16	2 485 424,16	1 202 825,33
	CREANCES D'EXPLOITATION				46 299 392,90	53 539 541,59
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	14 315 048,30	1 597 026,36	12 718 021,94		13 923 933,07
	412 Créances sur acquéreurs	3 029 203,57	0,00	3 029 203,57		604 158,90
	414 et 413 Clients - autres activités	24 657,37	0,00	24 657,37		24 657,37
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	12 265 006,34	12 265 006,34	0,00		12 281 175,45
	418 Produits non encore facturés	4 236 174,03	0,00	4 236 174,03		5 492 427,65
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	5 803 323,46	0,00	5 803 323,46		3 597 359,68
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	20 488 012,53	0,00	20 488 012,53		17 615 829,47
	CREANCES DIVERSES (3)				5 060 990,81	4 207 460,44
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	1 887 204,10	0,00	1 887 204,10		840 516,10
	46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	3 121 869,07	29 644,49	3 092 224,58		3 365 472,48
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	81 562,13	0,00	81 562,13		1 471,86
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement DISPONIBILITES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					29 795 355,35	46 031 912,85
	511 Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH) Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	21 113 999,52		21 113 999,52		38 588 053,65
	5188 Intérêts courus à recevoir	211 784,69		211 784,69		237 951,93
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	8 469 571,14		8 469 571,14		7 205 907,27
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
COMPTES REGUL.	486 Charges constatées d'avance	56 979,37		56 979,37	56 979,37	43 999,03
	ACTIF CIRCULANT (II)	113 584 923,20	14 145 668,21	99 439 254,99	99 439 254,99	114 212 797,23
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	288 945,70		288 945,70	288 945,70	27 937,71
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	2 128 999 436,66	762 553 331,19	1 366 446 105,47	1 366 446 105,47	1 255 332 913,25
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

Partie 2 - Fiche n°2 2 1

Exécuté le 09/05/2025

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			158 395 498,40	0,00	154 149 859,88	0,00
2							
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			60 822 925,88	0,00	56 222 669,43	0,00
4	60 (nets de 609)						
5	601						
6	602						
7	607						
8	603						
9	6031						
10	6032						
11	6037						
12	604						
13	6053 (SEM)						
14	6055 (SEM)						
15	Autres 605-608						
16	606						
17	61-62 (net de 619-629)						
18	611						
19	613						
20	614						
21	6151 (OHLM) / 61521 (SEM)						
22	6152 (OHLM) / 61523 (SEM)						
23	6156						
24	6158						
25	612						
26	616						
27	621						
28	622						
29	623						
30	625						
31	6283						
32	6285						
33	Autres comptes 61 et 62						
34	63						
35	631-633						
36	63512						
37	Autres 635-637						
38	64						
39	641-6481						
40	645-647-6485						
41	681						
42	6811-6812-6816-6817						
43	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245						
44	Autres 6811						
45	6812						
46	6816						
47	68173						
48	68174						
49	6815						
50	68157						
51	Autres 6815						
52	65 (sauf 655)						
53	654						
54	651-658						
55	655						
56							
57	66						
58							
59	686						
60							
61	681121						
62	681122						
63	681123						
64	681124						
65	68114						
66	68115						
67	Autres 661						
68	667						
69	664-665-666-668						
70							
71	67						
72							
73	671						
74							
75	675						
76	678						
77	687						
78	6871-6876						
79	6872						
80	6875						
81							
82	691						
83	695						
84							
85							
86							
87							
88							
89							
90							

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4		5	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		170 824 886,29	0,00	159 366 857,69	0,00
2						
3	Produits des activités		154 130 784,55	0,00	148 185 336,36	0,00
4	Ventes de terrains lotis	0,00			49 166,67	
5	Ventes d'immeubles bâtis	797 251,18			179 279,62	
6	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
8	Récupération des charges locatives	28 925 968,72			29 642 334,50	
9	702 / 704					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	3 761 033,18			3 554 104,91	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	107 796 811,15			102 621 856,53	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	361 727,89			373 165,00	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	2 460 405,57			2 371 801,09	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	108 589,09			46 445,19	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	8 881 420,11			8 562 263,07	
16	706					
17	705	0,00			0,00	
18	7061-7062	0,00			0,00	
19	70631 (OHLM)	0,00			0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	0,00			0,00	
21	7064	0,00			0,00	
22	7065	251 449,48			234 598,10	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	0,00			0,00	
24	70671	0,00			0,00	
25	70672	0,00			0,00	
26	7068	0,00			0,00	
27	708					
28	7086	0,00			0,00	
29	Autres 708	786 128,18			550 321,68	
30	71		6 567 496,96	0,00	2 447 322,96	0,00
31	7133	5 273 040,81			2 677 642,39	
32	7135	1 294 456,15			(230 319,43)	
33	72		1 714 234,32	0,00	1 775 488,86	0,00
34	7222	94 753,76			11 844,57	
35	721-Autres 722	1 619 480,56			1 763 644,29	
36	74		65 926,43	0,00	359 648,69	0,00
37	742	0,00			0,00	
38	743	65 926,43			359 648,69	
39	744	0,00			0,00	
40	781		6 736 853,15	0,00	5 232 782,16	0,00
41	78157	3 551 712,53			2 408 635,45	
42	78174	3 140 840,62			2 824 146,71	
43	Autres 781	44 300,00			0,00	
44	791	1 141 069,54	1 141 069,54		1 069 875,20	
45	7583	0,00	0,00		0,00	
46	751-754-7581-7582-7588	468 521,34	468 521,34		296 403,46	
47	755	0,00	0,00		0,00	
48						
49	PRODUITS FINANCIERS		1 366 931,12	0,00	2 037 194,61	0,00
50						
51	De participations (2)		42 138,18	0,00	34 950,98	0,00
52	7611	42 138,18			34 950,98	
53	7612	0,00			0,00	
54	7613-7618	0,00			0,00	
55	762		1 585,44	0,00	1 482,79	0,00
56	76261-76262	0,00			0,00	
57	Autres 762	1 585,44			1 482,79	
58	763-764	1 200 168,63	1 200 168,63		1 909 208,75	
59	765-766-768	30 633,27	30 633,27		8 659,50	
60	786	0,00	0,00		0,00	
61	796	0,00	0,00		0,00	
62	767	92 405,60	92 405,60		82 892,59	
63						
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		30 375 473,80	0,00	25 190 618,00	0,00
65						
66	771	10 058 652,52	10 058 652,52		4 960 622,48	
67	775	12 094 888,00	18 557 252,33	0,00	20 183 462,92	0,00
68	777	3 713 883,19			12 638 810,00	
69	778	2 748 481,14			3 755 533,31	
70	787	1 759 568,95	1 759 568,95		3 789 119,61	
71	797	0,00	0,00		46 532,60	
72					0,00	
73						
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	202 567 291,21	202 567 291,21	0,00	186 594 670,30	0,00
78			0,00	0,00	0,00	0,00
79	dont relevant du SIEG		0,00			
80	dont ne relevant pas du SIEG		0,00			
81	TOTAL GENERAL		202 567 291,21	0,00	186 594 670,30	0,00
82	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
83	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					
84						

ANNEXE LITTERAIRE 2025

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2025 s'est inscrit dans un contexte économique plus favorable qu'en 2024 avec une augmentation générale des loyers conventionnés de 3,26 % au 1er janvier 2025 couplée à une baisse de l'inflation (0,7 %) et du Livret A (passage d'un taux de 3 % à 2,4 % au 1er février 2025 puis taux de 1,7 % à compter d'août 2025).

Dans ce contexte de baisse des taux, 3F Normanvie a continué en 2025 à avoir un recours important au levier de l'endettement pour accompagner son développement de l'offre nouvelle en logements et la réhabilitation de son parc.

Les indicateurs de **gestion locative** s'inscrivent à un bon niveau en 2025. Le **taux de vacance** des logements s'est élevé à 2,03 % en baisse de 0,19 points par rapport à 2024. Le **taux de recouvrement** s'élève à 98,84 %, en amélioration de 0,21 points par rapport à 2024.

Le volume de **promotion en matière d'offre nouvelle reste très dynamique** avec 493 agréments. La part des logements intermédiaires s'élève à plus de 50% de la production totale marquée, dans la continuité des deux années précédentes, par la participation à l'AMI 30 000 logements d'Action Logement.

Les mises en services de chantier de logement s'élèvent 703 OS et 221 **livraisons** ont été réalisées en 2025.

3F Normanvie poursuit sa politique active de vente, avec 100 AA réalisés.

1 079 **OS de réhabilitation** ont été lancés en 2025 dont 100 % comptaient une composante thermique. En matière de **renouvellement urbain**, les démolitions se sont poursuivies en 2025 avec le lancement des 82 logements.

3F Normanvie compte plus de 24 544 logements, foyers et commerces à fin 2025, soit une progression de 0,60 % par rapport à 2024.

Evènements postérieurs à la clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

1. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Arrêté du 08 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le

format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

- Avis du 16 février 2023 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré

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

A noter - Pour les SAHLM, la réforme comptable ANC n° 2022-06 sera applicable à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2026, impactant l'instruction comptable, des plans de comptes et des formats des états financiers. Une actualisation ministérielle des instructions comptables HLM a été publiée pour intégrer le nouveau PCG dans le cadre spécifique des organismes de logement social, il s'agit de l'arrêté du 5 août 2025 (publié au *Journal officiel* n° 0186 du 12 août 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.

1.1 Changement de méthodes comptables de l'exercice 2025

Aucun changement de méthodes comptables en 2025.

1.2 Changement d'estimation comptable

Aucune évolution comptable en 2025.

1.3 Méthodes générales de présentation et d'évaluation

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

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

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

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

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

- qu'elles n'excèdent pas 20 % du montant total des travaux de l'opération (hors honoraires),
- et qu'elles n'excèdent pas un montant de 30 K€ HT par type de travaux.

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

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

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

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

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

Programmes voués à la démolition

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

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

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

Le critère déclenchant la dépréciation est donc :

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

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

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

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

Logements, parkings et foyers :

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

Nature de créances locataires	Taux
Locataires résiliés	100%
Locataires en place :	
Créances datant de moins de 3 mois	3%
Créances entre 3 et 5 mois d'ancienneté	19%
Créances entre 6 et 11 mois d'ancienneté	44%
Créances à partir de 12 mois	100%

Les commerces, les panneaux publicitaires et les antennes relais

Les dépréciations de ces créances locataires sont appréciées distinctement. Les taux statistiques retenus pour les commerces sont identiques aux logements. Toutefois, l'analyse individuelle de la situation du locataire (contentieux, importance de la dette...) peut conduire à retraiter la dépréciation. Pour les locataires partis et ceux dont la créance est supérieure à un an en montant, le taux réglementaire de 100% reste applicable.

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

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

Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

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

1.3.2 Principes et méthodes d'évaluation des postes du passif

Subventions

Les subventions sont comptabilisées à leur notification.

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

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

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

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

Terrains :

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

Construction neuve :

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

Ainsi :

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

Travaux :

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

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

Provision pour gros entretien

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur d'usage est calculée sur la méthode des *cash-flows* prévisionnels, non actualisée par simplification. En tant que bien à démolir, les *cash-flows* représentent les recettes (cessions /

réemplois / maintien au bilan des terrains, subventions ANRU,) diminuées des charges nécessaires pour réaliser ces recettes (coûts sociaux, coûts techniques, d'études...).

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 octobre 2025, soit un taux de 3,66%.

Passage des tables de mortalité INSEE 20-22 à fin 2024 aux tables de mortalité INSEE 22-24 à fin 2025. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, en tenant compte uniquement des démissions, est retenu comme en 2024.

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

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

Certificats d'économie d'énergie

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

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

Des subventions NPNRU ont été notifiées, et une quote-part de ces produits a été repris 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

Depuis 2024, les frais d'émission d'emprunts > 2000 € unitairement 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
- Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt
- Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

1.3.4 Autres points

Régime fiscal :

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

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

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

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

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

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

SIEG/HORS SIEG

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

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

Les fédérations d'Organismes de Logements Social ont publié en janvier 2019 un Guide pratique de répartition des charges et produits : activités SIEG et activités hors SIEG qui est un outil d'aide pratique pour distinguer les activités et remplir les états réglementaires y afférents. Les principales dispositions de ce guide ont été appliquées par 3F Normandie 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 10 605 912,17 €.

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

Transactions avec les parties liées

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

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

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

2. Notes sur l'actif

Le total du bilan varie de 83 M€ au 31 décembre 2025.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif	
En K€	2025-2024
Immobilisations incorporelles	39
Immobilisations corporelles	82 553
Immobilisations financières	589
Stocks et créances	15 383
Disponibilités et portefeuille	-16 240
Comptes de régularisation	274
Total	82 598

Note 1. Actif Immobilisé

1.1 Eléments intégrés aux prix de revient

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

CF ANNEXE 4.11.1 : TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

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

1.2 Frais d'acquisition imputés pendant l'exercice

CF ANNEXE 4.10.1 : TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

1.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2025 sont liés au poste « Autres ». Ce poste comprend les dépôts et cautionnements ainsi que les fonds de roulement de syndic principalement liés à l'activité de vente de patrimoine

1.4 Tableau des filiales et participations

Les principales filiales et participations sont les suivantes :

CF ANNEXE 4.8.1 : TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

1.5 Dépréciation des immobilisations

Sur l'exercice 2025, nous avons constitué une nouvelle dépréciation de 70K€ sur un terrain.

1.6 Tableaux de variations

1.6.1 Variation des immobilisations

CF ANNEXE 4.3.1 : TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

1.6.2 Variations des amortissements

CF ANNEXE 4.4.1 et ANNEXE 4.4.2 : TABLEAU AMORTISSEMENTS

Note 2. Stocks et en-cours

Les stocks s'élèvent à 15,7 M€ au 31 décembre 2025 soit une hausse de 6,6 M€ par rapport à 2024. Cette variation est liée à des opérations d'accession en cours de construction.

On constate sur 2025, la vente de 4 logements en accession.

CF ANNEXE 4.12.1 : TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Note 3. Créances locataires et acquéreurs

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2025	Net 2024
Soldes locataires exigibles	14 315	1 597	12 718	12 267
Soldes locataires douteux	12 258	12 258	0	0
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	4 236	0	4 236	5 492
Créances acquéreurs	3 029	0	3 029	611
Total	33 838	13 855	19 983	18 371

La provision 2025 pour dépréciation a été calculée conformément aux principes, règles et méthodes comptables applicables déjà décrites.

Les locataires en place ayant une créance ancienne inférieure à 12 mois, ont été provisionnés sur la base des taux retenus pour le calcul de la dépréciation.

Cette créance n'a pas été considérée comme douteuse.

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

Note 4. Subventions à recevoir

Les subventions à percevoir s'élèvent à 20,5 M€ contre 17,6 M€ en 2024, soit une hausse de 2,9 M€. Les subventions demandées et non perçues à fin 2025 représentent 20,5 M€.

Note 5. Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2025	2024
Clients autres activités	25	25
Personnel	102	105
TVA et Etat	5 702	3 493
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	1 887	841
Débiteurs divers	5 416	4 550
Créances sur cession d'immobilisations	243	18
Total	13 374	9 031

Augmentation des créances avec l'Etat (+2 209 K€) ayant pour origine les dégrèvements de taxes foncières et la TVA déductible.

Accroissement des débiteurs divers (+866 K€) en lien avec les remboursements sur sinistres attendus des assurances.

Note 6. Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2025	2024
Livrets A	16 114	20 588
Comptes à terme	5 000	18 000
Intérêts courus	212	238
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	8 470	7 210
Total	29 795	46 036

Le disponible correspond aux soldes comptables des banques débitrices.

Note 7. Etat des créances

CF ANNEXE 4.7.1 : TABLEAU ETAT DES CREANCES

Note 8. Dépréciations et Provisions

CF ANNEXE 4.5.1 : TABLEAU DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Note 9. Comptes de régularisation actif

Ce poste correspond aux charges constatées d'avance pour 0,06 M€.

3. Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 83 M€ se répartit en :

En K€	2025-2024
Capital et primes	-15
Réserves et résultat	13 404
Sous total situation nette	13 390
Subventions	5 047
Total Capitaux propres	18 437
Provisions pour risques et charges	-2 073
Emprunts et ICNE	57 549
Banques créditrices	93
Autres dettes	8 804
Total dettes	66 446
Comptes de régularisations	-212
Total Passif	82 598

Note 1. Capital

Au 31 décembre 2025, le capital social, entièrement libéré, de 22 184 247 € correspondait à 147 894 980 actions de 0,15€ chacune.

Note 2. Subventions

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

En K€	2025	2024
Subventions Etat et collectivités	81 465	78 714
Subventions 1%	10 405	6 613
Subventions autres	6 926	8 422
Total	98 797	93 750

en K€	Montant 31.12.24	Mouvements 2025	Montant 31.12.25
Subventions brutes	177 086	8 281	185 367
Reprises de subventions	83 337	3 234	86 570
Subventions nettes	93 750	5 047	98 797

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

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

Note 3. Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

CF ANNEXE 4.2.1 : TABLEAU AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

Des dividendes ont été distribués au titre de l'exercice 2024, soit 612 K€ au total.

CF ANNEXE 4.2.2 : TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Note 4. Provisions pour risques et charges

en K€	Montant 31.12.24	Dotations de l'exercice 2025	Reprises de l'exercice 2025	Montant 31.12.25
Gros Entretien	5 969	3 048	3 552	5 466
Provision pour gros entretien	5 969	3 048	3 552	5 466
Provision retraite	4 060	102		4 163
Medaille du travail	102	38		140
Indemnité précarité	0			0
Contentieux personnel	47	50	47	50
Provision travaux sur foyers	13,2		13	0
Ctx et construction multirisque	736		585	151
Rétrocession de voirie	0			0
Risques gestion locative/litiges	33		33	0
Risques terrains	0			0
Programmes obsolètes (risques démolitions)	1 161		1 080	81
Divers	0			0
Provision pour risques et autres charges	6 154	191	1 760	4 585
Total	12 123	3 239	5 311	10 050

Provision pour gros entretien

Les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 50 000 euros sont retenus. Le montant de la provision pour gros entretien est de 5 466 K€, contre 5 969 K€ en 2024.

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

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

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

Taux d'actualisation (taux iboxx AA 10 ans du 31 octobre 2025) : 3,96 % (contre 3,43% en 2024).

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

Age de départ à la retraite : 64 ans

Taux de rotation : moyenne historique sur les 4 dernières années (2,4%).

Table de mortalité : Insee 2022-2024

Le montant de la provision retraite s'élève à fin 2025 à un montant de 4 163 K€, contre 4 060 K€ en 2024.

Provisions travaux sur foyers

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

La provision s'élève à 0 K€ fin 2025, une reprise a été faite au titre des travaux réalisés en 2025 pour 13 K€.

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Des provisions ont été enregistrées pour constater divers risques et charges liés à des transactions intervenues ou à conclure avec des salariés de l'entreprise, estimés à fin 2025 à 50 K€.

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

En application des règles de traitement du patrimoine prévu à la démolition, programmes obsolètes ou NPNRU, des reprises sur les opérations de démolition ont été comptabilisées pour 1 080 K€.

L'encours à fin 2025 des provisions pour démolitions s'élève à 81 K€.

Note 5. Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Participation à l'effort de construction	43 223	41 235
Banque des Territoires	598 219	597 250
CFF	8 723	9 248
Autres banques	124 934	68 398
Emprunts et dettes divers	3 242	3 831
Total	778 340	719 962

Les capitaux restants dus des emprunts s'élèvent à 778 M€, soit une hausse de 58 M€.

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2025	%
Fixe	116 544	15%
Révisable - indices Livret A ou LEP	660 569	85%
Révisable - indice inflation		0%
Révisable - autres indices	1 227	0%
Sous-total révisable	661 796	85%
Structuré		0%
Total	778 340	100%

Note 6. Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts courus non échus hors IC	11 079	11 908
Intérêts compensateurs	-	0
Total Intérêts courus non échus	11 079	11 908

Note 7. Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

en K€	2025	2024
Locataires et acquéreurs	9 490	8 500
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	23 005	15 445
Personnel	2 727	2 849
Sécurité sociale et org. sociaux	2 233	2 150
Etat et collectivités publiques	3 599	2 549
Sous-total dettes fiscales et sociales	8 559	7 549
Créditeurs divers	1 204	2 187
Total Autres dettes	42 258	33 682

Les dettes des fournisseurs biens et services et entrepreneurs augmentent de 7,6 M€.

Note 8. Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

CF ANNEXE 4.6.1 : TABLEAU ETAT DES DETTES

Note 9. Comptes de régularisation passif

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	2025	2024
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	2 691	4 866
Produits des ventes des lots en cours	2 545	582
Total	5 236	5 448

Les produits constatés d'avance au titre de l'exploitation correspondent aux montants des notifications de subventions de l'ANRU2.

4. Notes sur le compte de résultat

Note 1. Ventes, achats stockés et variations de stocks

en K€	2025	2024
Ventes	797	228
Total ventes	797	228
Variation de stocks	6 567	2 447
Travaux stockés	-7 273	-2 781
Total stockés et variations de stocks	-706	-334

Note 2. Loyers

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

En K€	2025	2024
Logements	118 921	114 401
RLS	- 5 285	- 6 396
Logements en PSLA	109	46
Garages, parkings et autres	5 318	5 129
Commerces	1 485	1 604
Foyers	2 460	2 372
Supplément de loyer	362	373
Total	123 370	117 530

Les loyers quittancés en 2025 s'établissent à 123,4 M€, en progression de 5,9 M€, soit + 5,02% par rapport à 2024.

Les loyers logements (118,9 M€ en 2025) ont progressé par rapport à 2024 de 4,5 M€ soit + 3.93%. Cette progression s'explique par l'augmentation générale des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2025 de 3,26%, par les livraisons et l'acquisition de nouveaux logements, et est minorée par les cessions et les démolitions.

La vacance des logements qui s'était élevée à 2.22% en 2024 a diminué de 0.19 point en 2025 pour atteindre un taux de 2.03%.

La charge liée à la RLS s'est élevée à 5,3 M€ en 2025, en baisse de 1,1 M€ par rapport à 2024.

Les loyers des foyers et commerces ont progressé de 0,031 M€ par rapport à 2024.

Le SLS ressort en baisse de 0,01 M€ comparativement à 2024.

Note 3. Récupération des charges locatives

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

La provision pour perte sur régularisations de charges pour la période de 2025 est estimée à 1.63 M€ contre 1,27 M€ en 2024.

Note 4. Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2025	2024
Gestion d'immeuble	251	235
Locations diverses	409	290
Pool	-	-
Refacturation copropriétés	211	61
Autres produits	166	200
Total	1 038	785

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

La refacturation aux copropriétés correspond aux refacturations des salaires gardiens dans le cadre d'une convention de service ou aux refacturations de prestations d'entretien ménager.

Note 5. Autres produits et transferts de charges

Les autres produits se présentent comme suit :

en K€	2025	2024
Produits gestion courants	233	35
Produits quittancés	31	101
Transferts frais de ventes	738	664
Interêts immobilisables	95	12
Frais de maîtrise d'ouvrage	1 619	1 578
Transfert élém de stocks en Immos	0	186
Subventions d'exploitation	42	316
Subventions fonctionnement	23	43
Indemnités d'occupation réservataires	0	0
Frais d'actes de contentieux récupérables	403	406
Modulation HLM (ex mutualisation)	0	0
Cession de CEE	205	160
Divers	0	0
Total	3 390	3 501

CF ANNEXE 4.10.2 : TABLEAU DE TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Note 6. Achats de fournitures et produits

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2025	2024
Fourn.électricité NR	232	207
Fourniture d'eau NR	129	36
Fourniture de gaz NR	26 -	16
Fournit.chaleur NR	118	68
Fournit.const NR	-	-
Ach.carbur.lubrifi.NR	71	46
Entret.petit équi.NR	148	153
Aut.mat.fournit.NR	11	6
Fournit.administrat.	47	63
Achats de fournitures et produits récupérables	8 215	10 105
Total	8 997	10 669

En détail, pour la part récupérable :

en K€	2025	2024
Electricité	2 665	2 416
Eau	3 185	4 112
Gaz	637	682
Chaleur	1 685	2 810
Carburants lubrifiants	2	0
Entretien et petits équipements	42	85
Total	8 215	10 105

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

Ces charges se ventilent comme suit :

En K€	2025	2024
Hygiène et sécurité	1 304	984
Espaces verts	84	41
Chauffage	71	52
Nettoyage	819	613
Gestion d'immeubles	24	21
Part NR divers travaux	- 39 -	53
Entretien réparations	4 379	4 234
Entretien divers	87	150
Sous Total part NR	6 731	6 041
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	12 566	11 659
Total	19 296	17 700

Détail de la part récupérable :

en K€	2025	2024
Hygiène sécurité	234	285
Espaces verts	1 200	1 197
Chauffage	5 935	5 046
Nettoyage	2 523	2 354
Gestion d'immeuble	54	98
Ascenseurs	453	444
Récupération individuelle du contrat confort	106	103
Multiservice récupérable	1 900	1 888
Travaux récupérables individuellement	44	66
Divers	1	0
Ent Rép cour	113	177
Total R	12 566	11 659

Note 8. Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Travaux de gros entretien	8 757	6 960
Etats des lieux	4 096	4 916
Garanties totales	1 408	1 900
Total	14 261	13 776

Note 9. Autres services extérieurs

Ces charges se ventilent comme suit :

en K€	2025	2024
Baux emphytéotiques	27	28
Prime d'assurance	1 910	1 583
Personnel intérimaire	82	105
Rémunération intermédiaires et honoraires	2 298	2 466
Publicité et communication	602	425
Frais de mission et déplacements	610	592
Redevances	3 044	2 985
Locations	304	426
Frais postaux	282	342
Cotisations CGLLS	1 022	1 427
Cotisations diverses	344	400
Divers	399	416
Total non récupérable	10 926	11 196
Refacturation frais de déménagement	14	11
Refacturation Honoraires	0	0
Personnel extérieur à la société	55	3
Total Récupérable	70	13
Total	10 995	11 209

Les autres services extérieurs sont en baisse de 214 K€ :

- Le post de redevance intègre principalement les frais de refacturation entre sociétés qui s'élève à 3 032 K€ contre 2 975 K€ l'année précédente.
- La cotisation CGLLS est en baisse de 405K€.

Note 10. Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Récupération sur locataires	3 743	3 724
Frais de personnel NR	16 587	15 886
Frais de personnel	20 330	19 610

On note que le taux de récupération des salaires du personnel de proximité est de 65,25% pour 2025.

Note 11. Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2025	2024
Taxes foncières	18 771	20 141
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	1 521	1 455
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	127	117
Part.formation prof. cont	235	414
Part.emp.effort const.	60	57
S. total sur salaires	1 943	2 043
Aut.impôts locaux NR	143	201
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	9	3
Aut.imp.tax.autr.org	50	51
S. total autres taxes	201	254
Total Taxes NR	20 916	22 439
Taxes récupérables :	5 279	5 267
Total	26 194	27 706

Le montant de la TFPB pour l'année 2025 s'élève à 18,8 M€ contre 20,1 M€ en 2024 soit une baisse de 1,3 M€.

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

Les mouvements se présentent ainsi :

En K€	Dotations	Reprises	Variation	
Provisions/dépréciations d'exploitation				
Locataires / Débiteurs divers	3 041	3 141	-	100
Autres	140	44		96
Gros entretien	3 048	3 552	-	504
S/total	6 229	6 737	-	508

Note 13. Pertes sur créances irrécouvrables

Le montant des créances considérées comme irrécouvrables s'élève à 1 761 K€ contre 1 971 K€ en 2024, y compris les procédures de rétablissement personnel.

Note 14. Autres charges de gestion courante

Elles s'élèvent à 239 K€.

Note 15. Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts sur opérations locatives	21 010	21 822
Intérêts compensateurs	0	0
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	19	6
Total	21 029	21 828

Les intérêts des emprunts diminuent en raison de la baisse du taux du livret A.

Note 16. Résultat exceptionnel

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

En K€	2025	2024
Marges sur ventes d'actif	8 295	8 220
Perte sur remplacement ou démolition	-307	-174
Amortissement exceptionnel	0	-160
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	1 639	-292
Reprises de subventions	3 613	3 655
Eléments exceptionnels	7 987	3 950
Total résultat exceptionnel	21 227	15 200

Le résultat exceptionnel (21,2 M€) augmente de 6,0 M€ par rapport à 2024. Cette dernière est liée à la variation des dotations nettes aux provisions et aux dégrevements de taxes foncières.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

Les marges dégagées sur les cessions d'actifs concernent les ventes aux locataires de 100 logements:

En K€	2025	2024
Cessions d'actifs - ventes aux locataires	11 797	12 639
Valeur nette des actifs cédés - ventes aux locataires	-3 867	-4 519
Subventions reprises sur ventes aux locataires	101	100
Marges sur cessions d'actifs - ventes aux locataires	8 031	8 220
Cessions d'actifs - autres	298	0
Valeur nette des actifs cédés - autres	-34	0
Subventions reprises sur ventes	0	0
Marges sur cessions d'actifs - autres	263	0
Marges sur cessions d'actifs	8 295	8 220

Pertes sur remplacements ou démolitions

Ce poste se décompose comme suit :

En K€	2025	2024
Pertes sur remplacements de composants	-307	-174
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-307	-174

Amortissements exceptionnels

En K€	2025	2024
Autres amortissements exceptionnels	0	-160
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	0	-160

Dotations nettes aux provisions exceptionnelles

Ce poste se décompose comme suit :

en K€	Dotation de l'exercice 2025	Reprise de l'exercice 2025	Mouvements nets
Contentieux personnel	50	47	3
Contentieux locatif+ construction		585	-585
Divers	38		38
PCRC foyers		13	-13
NPNRU / obsolète		1 080	-1 080
Total	88	1 725	-1 637

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2025	2024
Opérations de gestion et autres	299	640
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Dégrèvements d'impôts	10 017	4 949
Remboursements suite sinistres	1 142	2 185
Subv. pour démolition	1 349	976
Produits exceptionnels	12 807	8 750
Dépenses sinistres	-1 082	-2 305
Charges sur ventes d'actifs	-738	-664
Frais de démolition	-2 603	-892
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-334	-367
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-63	-571
Charges exceptionnelles	-4 820	-4 799
Total Autres charges et produits exceptionnels	7 987	3 950

Les éléments exceptionnels d'autofinancement ont représenté en 2025 un produit net de 8,0 M€ contre 4,0 M€ en 2024.

Cet écart s'explique principalement par les dégrèvements de taxes foncières.

CF ANNEXE 4.13.1 : TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Note 17. Impôt sur les sociétés

Les produits taxables (loyers et ventes et refacturations diverses hors convention de frais généraux du groupe) représentent 3,00 % de l'ensemble des produits totaux exonérés et taxables (2,82 % en 2024). Le patrimoine taxable représente 660 logements et places d'hébergement fin 2025.

5. Notes complémentaires

Note 1. Effectif

L'effectif CDD et CDI présent s'élève à fin 2025 à 355 équivalents temps plein contre 341 fin 2024 :

En équiv. temps plein Catégories	Effectif fin d'année	
	2025	2024
Cadres	59	54
Employés, agents de maîtrise	170	162
Gardiens et employés d'immeubles et ouvriers	87	84
Ouvriers	39	41
Total	355	341

CF ANNEXE 4.9.3 : TABLEAU EFFECTIFS (SOCIETES)

Note 2. Compte personnel de formation

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

Note 3. Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2025 :

CF ANNEXE 4.1

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

Les conventions d'emprunts signées non encaissées s'élèvent à 176 M€.

Le reste à payer sur marchés signés augmentent s'élevant à 184 M€ en 2025 contre 58 M€ en 2024.

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

Montant Garanti par des hypothèques : 7 421 K€

Montant Garanti par la CGLLS avec contre Garantie hypothécaire : 6 234 K€

Note 4. Transactions avec les parties liées

Il n'a pas été conclu de transactions avec les parties liées en dehors de conditions normales de marché ; les prestations refacturées par le groupe sont refacturées « sans marge ».

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

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

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

Note 6. Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par Immobilière 3F, qui détient 97,60% du capital.

La Société fait également l'objet d'une consolidation par intégration globale par Action Logement Immobilier.

Note 7. Autofinancement

CF ANNEXE 4.2.4 : TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Note 8. Résultats financiers des 5 derniers exercices en euros

CF ANNEXE 4.2.3 : TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Note 9. Honoraires du Commissaire aux comptes

Le montant des honoraires du Commissaire aux comptes pour sa mission de certification des comptes pour l'exercice 2025 s'élève à 40 300 € TTC.

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	11 874 620,45
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	175 585 306,98
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	436 830,00
TOTAL		187 896 757,43

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	183 691 355,66
	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)	183 691 355,66
80188	Engagements divers	
TOTAL		183 691 355,66

COMMERCIALISATION

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

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0,00		0,00			0,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1		626 067,90		(1 932 406,33)			2 558 474,23	
- 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					(3,09)			4,09
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00			0,00
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		31 303,40		0,00		31 303,40		100,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		(5 205 196,66)		(5 205 196,66)		0,00		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		0,00		0,00		0,00		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0,00				0,00		
10685 Réserves sur cessions immobilières		7 455 567,02		5 205 196,66		2 250 370,36		
10688 Réserves diverses		(334 924,16)		0,00		(334 924,16)		
457 - Dividendes		611 724,63		0,00		611 724,63		100,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		(1 932 406,33)		(1 932 406,33)		0,00		
TOTAUX		626 067,90		(1 932 406,33)		2 558 474,23		2 558 474,23

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

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

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N	2025	0,004	611 724,63		626 067,90
N-1	2024	0,006	533 724,38		9 030 440,16
N-2	2023	0,005	87 881,86		23 134 655,35

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

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

**PARTIE IV
Fiche n°4.2.3**

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	70 737 758,09	115 434 565,27	115 643 869,82	118 543 001,86	125 204 815,83
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	44 637 410,87	60 469 252,53	51 359 244,51	40 662 733,59	50 973 487,22
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	22 143 269,50	23 134 655,35	9 030 440,16	626 067,90	14 015 875,48
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	196,00	323,00	323,00	337,00	355,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	7 387 510,49	12 453 045,31	12 805 934,50	13 797 275,21	14 237 899,53
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	2 995 802,59	4 927 396,44	5 333 188,05	5 812 268,00	6 092 386,25

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	9 082 169,16	7 316 447,86	18 438 075,80	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	2 132 853,56	2 037 194,61	1 366 931,12	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	144 566 262,55	148 185 336,36	154 130 784,55	
d) Charges récupérées (comptes 703)	28 922 392,73	29 642 334,50	28 925 968,72	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	117 776 723,38	120 580 196,47	126 571 746,95	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	0,08	0,06	0,15	0,09

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

Partie 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte		IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
1		2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES								
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085 232-237	Baux long terme et droits d'usufruit	1 655 004,42		0,00	0,00	302 484,82		1 352 519,60
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)		109 464,00					109 464,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	2 123 840,38	22 190,98	0,00	0,00	0,00		2 146 031,36
Total I		3 778 844,80	131 654,98	0,00	0,00	302 484,82		3 608 014,96
CORPORELLES								
2111 2112- 2113-2115 212	Terrains							
	Terrains nus	994 208,25	0,00	70 077,75	0,00	0,00		1 064 286,00
	Terrains aménagés, loués, bâtis	115 512 918,60	(20 292,87)	9 171 417,52	0,00	424 808,66		124 239 234,59
	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	Total II	116 507 126,85	(20 292,87)	9 241 495,27	0,00	424 808,66		125 303 520,59
213 (sauf 21315-2135)	Constructions							
	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	1 589 736 854,72	271 940,52	67 587 736,94	316 333,96	9 308 451,65		1 647 971 746,57
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants							
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	24 529 756,18	0,00	2 514 214,68		
	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	68 572 314,74	0,00	1 364 794,33	0,00	172 838,25		69 764 270,82
214 (sauf 21415-2145)	Constructions							
	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	1 364 794,33	0,00	172 838,25		
	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	8 350 773,89	25 441,14	0,00	0,00	0,00		8 376 215,03
	Total III [A+B+C]	1 666 659 943,35	297 381,66	68 952 531,27	316 333,96	9 481 289,90		1 726 112 232,42
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	Total IV	448 115,15	0,00		0,00		448 115,15
2181 2182 2183 2184 2188	Divers							
	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	Matériel de transport	154 418,72	0,00	0,00	0,00	0,00		154 418,72
	Matériel de bureau et matériel informatique	1 992 388,33	(1 606,32)	0,00	0,00	0,00		1 990 782,01
	Mobilier	1 138 472,30	47 616,25	0,00	0,00	0,00		1 186 088,55
	Diverses	799 685,83	5 353,98	0,00	0,00	0,00		805 039,81
	Total V	4 084 965,18	51 363,91	0,00	0,00	0,00		4 136 329,09
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2312 2313-2314- 2318-235	Immobilisations corporelles en cours							
	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	17 576 532,82	16 240 883,46	0,00	9 171 417,52	0,00		24 645 998,76
	Constructions et autres immobilisations corporelles :							
	- Construction et acquisition-amélioration	55 068 048,36	76 644 530,42	0,00	44 131 764,89	0,00		87 580 813,89
	- Additions et remplacements de composants (1)	23 252 209,85	36 343 632,40	0,00	24 574 510,17	0,00		35 021 332,08
	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	Total VII	95 896 791,03	129 229 046,28	0,00	77 877 692,58	0,00		147 248 144,73
Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)		1 883 596 941,56	129 557 498,98	78 194 026,54	78 194 026,54	9 906 098,56		2 003 248 341,98
FINANCIERES								
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	7 070 885,96	1 189,50	0,00	0,00	0,00		7 072 075,46
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	2 203,75	0,00	0,00	0,00	0,00		2 203,75
272	Titres immobilisés (droit de créance)	17 924,49	500 000,00	0,00	0,00	0,00		517 924,49
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	589 102,69	88 174,12	0,00	0,00	269,68		677 007,13
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Total IX		7 680 116,89	589 363,62	0,00	0,00	269,68		8 269 210,83
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)		1 895 055 903,25	130 278 517,58	78 194 026,54	78 194 026,54	10 208 853,06		2 015 125 567,77

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

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

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083- 28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	1 381 081,23	38 466,07	0,00	267 997,80	1 151 549,50
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 066 763,40	19 351,01	0,00	0,00	2 086 114,41
	TOTAL I	3 447 844,63	57 817,08	0,00	267 997,80	3 237 663,91
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	644 774 542,36	40 720 108,37	0,00	5 594 641,43	679 900 009,30
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	53 191 242,72	1 845 166,68	0,00	138 168,65	54 898 240,75
281315-28135- 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	5 841 371,01	65 662,73	0,00	0,00	5 907 033,74
	TOTAL III	703 807 156,09	42 630 937,78	0,00	5 732 810,08	740 705 283,79
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	365 068,89	23 862,77	0,00	0,00	388 931,66
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	304 114,42	0,00	0,00	0,00	304 114,42
28182	Matériel de transport	152 505,95	536,63	0,00	0,00	153 042,58
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 451 128,18	15 709,42	0,00	0,00	1 466 837,60
28184	Mobilier	1 488 188,48	42 478,53	0,00	0,00	1 530 667,01
28188	Diverses	392 886,37	47 368,40	0,00	0,00	440 254,77
	TOTAL V	3 788 823,40	106 092,98	0,00	0,00	3 894 916,38
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	711 408 893,01	42 818 710,61	0,00	6 000 807,88	748 226 795,74

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

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

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

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

50 ans

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	267 997,80	0,00	267 997,80
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	267 997,80	0,00	267 997,80
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	3 677 448,99	1 917 192,44	0,00	5 594 641,43
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	138 168,65	0,00	138 168,65
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	3 677 448,99	2 055 361,09	0,00	5 732 810,08
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	0,00	3 677 448,99	2 323 358,89	0,00	6 000 807,88

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	47 357,00	50 200,00	47 357,00	50 200,00
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	4 060 497,00	102 438,00	0,00	(3) 4 162 935,00
Pour gros entretien	5 969 288,80	3 047 925,05	3 551 712,53	5 465 501,32
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 046 056,95	37 946,00	1 712 211,75	(3) 371 791,20
TOTAL II	12 123 199,75	3 238 509,05	(2) 5 311 281,28	10 050 427,52
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	110 789,49	70 077,75	0,00	180 867,24
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	110 789,49	70 077,75	0,00	180 867,24
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	253 991,02	0,00	0,00	253 991,02
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	44 300,00	0,00	44 300,00	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	298 291,02	0,00	44 300,00	253 991,02
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	13 955 195,09	3 040 619,62	3 140 840,62	13 854 974,09
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	7 058,61	0,00	0,00	7 058,61
Autres créances	29 644,49	0,00	0,00	29 644,49
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	13 991 898,19	3 040 619,62	3 140 840,62	13 891 677,19
TOTAL VI (III + IV + V)	14 400 978,70	3 110 697,37	3 185 140,62	14 326 535,45
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	26 524 178,45	(1) 6 349 206,42	(1) 8 496 421,90	24 376 962,97

RENOIS

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	6 228 928,67	6 736 853,15	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	120 277,75	1 759 568,95	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		5 311 281,28	
	de provisions non utilisées (*)			
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				
				4 302 851,00

(*) 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).

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	43 222 880,76	2 263 627,81	7 616 693,36	33 342 559,59	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	731 875 534,00	26 014 246,50	115 252 451,90	590 608 835,60	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	8 880 709,03	Non ventilable (3)		8 880 709,03	
1654	Redevances location - accession	18 018,22		18 018,22	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)	3 241 798,08	94 433,18	385 971,62	2 761 393,28	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	96 491,66	96 491,66		0,00	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	11 079 215,14	11 079 215,14		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
TOTAL I dettes financières		798 414 646,89	39 548 014,29	123 273 135,10	635 593 497,50	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	23 005 329,04	23 005 329,04	0,00		
419	Clients créditeurs	9 490 221,66	9 490 221,66		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	2 726 874,85	2 726 874,85	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 232 743,90	2 232 743,90	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	3 598 890,76	3 598 890,76	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	3 598 890,76	3 598 890,76	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	1 655,60	0,00	1 655,60		0,00
451	Groupe	0,00		0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	1 655,60		1 655,60		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	1 202 263,23	1 202 263,23	0,00		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
46 (sauf 461)	Autres dettes	1 202 263,23	1 202 263,23	0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		42 257 979,04	42 256 323,44	1 655,60	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	5 236 336,35	2 690 933,51	2 545 402,84		
4871	Sur exploitation	2 690 933,51	2 690 933,51	0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	2 545 402,84		2 545 402,84		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		5 236 336,35	2 690 933,51	2 545 402,84		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		845 908 962,28	84 495 271,24	125 820 193,54	635 593 497,50	0,00

RENOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	85 271 932,23
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	26 894 090,44
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	2 203,75		2 203,75
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	677 007,13		677 007,13
	TOTAL I	679 210,88	0,00	679 210,88
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	2 485 424,16	2 485 424,16	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	14 315 048,30	14 315 048,30	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 265 006,34	12 265 006,34	0,00
412	Créances sur acquéreurs	3 029 203,57	3 029 203,57	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	4 260 831,40	4 260 831,40	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	4 746,27	4 726,27	20,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	97 002,60	97 002,60	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	26 189 587,12	26 189 587,12	0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	26 189 587,12	26 189 587,12	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	1 887 204,10	1 887 204,10	0,00
451	Groupe	1 887 204,10	1 887 204,10	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	3 203 431,20	3 203 431,20	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	81 562,13	81 562,13	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	3 121 869,07	3 121 869,07	0,00
	TOTAL II	67 737 485,06	67 737 465,06	20,00
486	Charges constatées d'avances	56 979,37	56 979,37	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	56 979,37	56 979,37	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	68 473 675,31	67 794 444,43	679 230,88

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	20 488 012,53
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	990 030,96

Partie 4- Fiche 4.8

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 266

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			1 333 107,91
	Terrains	309 849,21	
	Construction	1 023 258,70	
	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			1 333 107,91

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	403 293,88		
En charges financières			
En charges exceptionnelles	737 775,66		
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	737 775,66		
TOTAL	1 141 069,54	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.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

**12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE 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				139 086,71	139 086,71
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	139 086,71	139 086,71

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.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		742 165,78
Frais Honoraires Vente Logements	737 775,66	
Divers : montants non significatifs	4 390,12	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		4 207 775,50
- Cessions (2)		4 207 775,50
- Vente terrain	34 434,83	
- Vente de Logements en Bloc -	0,00	
- Vente de Logements aux Locataires	3 866 770,77	
- Sorties de composants	306 569,90	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		0,00
678 - Autres (1) (2)		4 077 999,43
Dépenses de sinistres	1 082 166,86	
Abandon de projets	334 245,86	
Dépenses de démolition diverses opérations (Fécamp, VDR)	2 603 419,35	
Divers : solde de créances diverses	58 167,36	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		120 277,75
Dotation provision exceptionnel demolition VDR 7201L 7277L	0,00	
Dotation provision exceptionnel litige	50 200,00	
Autres (1)	70 077,75	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	9 148 218,46	9 148 218,46

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		10 058 652,52
Dégrèvements d'impôts	10 023 770,23	
Pénalités SLS	439,72	
Divers : montants non significatifs	34 442,57	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		12 094 888,00
- Vente de Logements aux Locataires	12 094 888,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 713 883,19
Immeubles & travaux d'amélioration	3 613 008,86	
Reprise Subvention suite vente de logements	100 874,33	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		2 748 481,14
Indemnités Assurances sinistres	1 141 558,65	
Subvention NPNRU	1 349 399,54	
Divers : montants non significatifs	257 522,95	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 759 568,75
Reprise provision démolition	1 080 482,00	
Reprise provision litige	632 357,00	
Reprise droits d'enregistrement	33 499,00	
Divers : montants non significatifs	13 230,75	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	30 375 473,60	30 375 473,60

(1) Détailler les montants significatifs.

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