

Certifié conforme à l'original
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
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				12 329 350,75	12 784 623,36
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	14 176 009,93	1 846 659,18	12 329 350,75		12 784 623,36
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 138 113 230,73	1 094 101 377,70
	2111 Terrains nus	761 933,96	0,00	761 933,96		762 183,96
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	177 052 142,36	0,00	177 052 142,36		171 994 910,64
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	815 162 744,93	201 494 566,51	613 668 178,42		594 004 266,95
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	413 186 466,92	66 526 207,69	346 660 259,23		327 293 648,53
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	0,57	66 811,65	(66 811,08)		(66 811,08)
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 122 703,46	1 085 175,62	37 527,84		113 178,70
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				136 949 595,67	104 732 103,31
	2312 Terrains	91 359 273,99	0,00	91 359 273,99		57 904 161,69
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	45 590 321,68	0,00	45 590 321,68		46 827 941,62
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 146 224,14	1 696 686,82
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	10,00	0,00	10,00		10,00
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	1 146 214,14	0,00	1 146 214,14		1 696 676,82
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	1 559 557 821,94	271 019 420,65	1 288 538 401,29	1 288 538 401,29	1 213 314 791,19
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	3 336 633,82	0,00	3 336 633,82	3 336 633,82	2 372 072,72
	CREANCES D'EXPLOITATION				161 632 448,61	127 335 545,41
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	8 978 210,15	339 251,37	8 638 958,78		8 442 088,63
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 et 413 Clients - autres activités	74 377,41	0,00	74 377,41		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	397 349,54	326 161,15	71 188,39		44 649,63
	418 Produits non encore facturés	3 597 970,46	0,00	3 597 970,46		3 511 820,48
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	3 450 611,41	0,00	3 450 611,41		3 331 939,99
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	145 799 342,16	0,00	145 799 342,16		112 005 046,68
	CREANCES DIVERSES (3)				1 861 887,79	7 698 356,65
	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	159 819,06	0,00	159 819,06		697 653,50
	46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	1 779 213,32	161 795,70	1 617 417,62		7 000 703,15
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	84 651,11	0,00	84 651,11		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				817 624,77	3 544 813,75
	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	465 569,04		465 569,04		730 803,75
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	352 055,73		352 055,73		2 814 010,00
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L E R	486 Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,20
	ACTIF CIRCULANT (II)	168 475 803,21	827 208,22	167 648 594,99	167 648 594,99	140 950 788,73
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	119 531,00		119 531,00	119 531,00	15 771,79
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 728 153 156,15	271 846 628,87	1 456 306 527,28	1 456 306 527,28	1 354 281 351,71
		(1) Dont droit au bail				
		(2) Dont à moins d'un an				
		(3) Dont à plus d'un an				

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.1

N° de compte	PASSIF	Exercice 2025		Exercice 2024
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		185 535 584,22	170 012 124,13
	Capital :		80 196 933,33	80 196 933,33
	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
	Capital (actions simples)	79 993 610,00		79 993 610,00
	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	203 323,33		203 323,33
	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	Dotations :			
	Dotations	0,00		0,00
	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
	Réserves :			
	Réserve légale	7 999 361,01		7 546 907,00
	Réserves statutaires ou contractuelles	96 700 000,00		82 200 000,00
	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
	Réserves sur cessions immobilières	639 289,88		68 283,80
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	624 614,08		53 608,00
	Réserves diverses	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	Report à nouveau (a)	91 963,92	91 963,92	12 066,59
	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			10 765,68
	Résultat de l'exercice (a)	9 559 568,24	9 559 568,24	16 084 898,13
	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		8 569 327,33
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut			
	Insc.au résultat			
	444 978 210,79	73 257 519,70	371 720 691,09	331 040 228,96
PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00	0,00
	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
CAPITAUX PROPRES				
	(I)	566 907 807,47	566 907 807,47	517 149 317,81
TITRES PARTICIPATIFS			0,00	0,00
			0,00	0,00
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	(I bis)	0,00	0,00	0,00
	(I et I bis)	566 907 807,47	566 907 807,47	517 149 317,81
PROVISIONS	PROVISIONS		7 082 370,79	6 788 805,59
	Provisions pour risques	0,00		8 053,00
	Provisions pour gros entretien	1 066 666,00		0,00
	Autres provisions pour charges	6 015 704,79		6 780 752,59
	TOTAL PROVISIONS	(II)	7 082 370,79	6 788 805,59
DETTES	DETTES FINANCIERES (1)		866 018 540,61	813 988 849,02
	Participation des employeurs à l'effort de construction	304 176 719,07		299 220 623,12
	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		547 839 682,37	
	Caisse des Dépôts et Consignations	498 467 705,51		447 913 191,57
	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	1 078,25		45 958,20
	Autres établissements de crédit	49 370 898,61		52 184 057,52
	Dépôts et cautionnements reçus :		522 620,48	
	Dépôts de garantie des locataires	435 248,08		521 221,34
	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	Autres dépôts	87 372,40		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		13 479 518,69	
	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	1 030 008,80		1 040 442,18
	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	Autres emprunts et dettes assimilées	3 309 424,86		3 566 118,72
	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	Concours bancaires courants	354 048,71		15 165,55
	Intérêts courus	8 786 596,86		9 487 466,11
	Intérêts compensateurs	(560,54)		(5 395,29)
	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	Autres droits	0,00		0,00
	Clients créditeurs		2 553 790,60	2 821 962,45
	Locataires - Excédents d'acomptes	2 326 876,33		2 755 962,45
	Autres	228 914,27		66 000,00
	DETTES D'EXPLOITATION		5 907 942,66	6 088 480,06
	Fournisseurs	237 578,32		240 974,46
	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
	Dettes fiscales, sociales et autres	5 670 364,34		5 847 505,60
	DETTES DIVERSES		7 494 720,61	5 929 490,71
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	Fournisseurs d'immobilisations	6 532 139,02		5 705 355,50
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	29 265,00		0,00
	Opérations pour le compte de tiers	255,52		24 203,57
	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	933 061,07		199 931,64
REGUL.	Produits constatés d'avance		341 354,54	1 514 446,07
	Au titre de l'exploitation et autres	341 354,54		1 514 446,07
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DETTES	(III)	882 316 349,02	830 343 228,31
DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF		0,00	0,00	0,00
	(IV)			
TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)		1 456 306 527,28	1 456 306 527,28	1 354 281 351,71
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.				
(1) Dont à plus d'un an.				
(1) Dont à moins d'un an.				

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2025			Exercice 2024
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			57 230 591,19	56 550 758,55
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			10 396 451,44	9 922 087,31
60 (nets de 609)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00	15,00
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	907 474,82	429 639,65	1 337 114,47	1 081 418,18
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 301 556,04	204 806,13	2 506 362,17	2 099 669,78
613	Locations		1 041 358,30	1 041 358,30	1 008 629,19
614	Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00	0,00
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	237 737,94	362 571,46	600 309,40	499 542,64
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	714 691,46	714 691,46	1 290 153,61
6156	Maintenance		5 065,83	5 065,83	937,08
6158	Autres travaux d'entretien		0,00	0,00	0,00
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		427 376,28	427 376,28	407 028,73
616	Primes d'assurances		773 519,92	773 519,92	744 333,06
621	Personnel extérieur à la société	0,00	10 538,78	10 538,78	60 890,62
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	531 628,72	531 628,72	771 824,27
623	Publicité, publications, relations publiques		32 940,01	32 940,01	62 899,37
625	Déplacements, missions et réceptions		189 553,08	189 553,08	176 641,22
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		727 798,00	727 798,00	274 057,00
6285	Redevances		1 190 150,12	1 190 150,12	1 262 695,74
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	308 044,90	308 044,90	181 351,82
63	Impôts, taxes et versements assimilés			6 322 446,95	5 968 436,54
631-633	Sur rémunérations	0,00	632 596,06	632 596,06	525 977,74
63512	Taxes foncières		3 412 873,10	3 412 873,10	3 416 281,79
Autres 635-637	Autres	1 887 356,46	389 621,33	2 276 977,79	2 026 177,01
64	Charges de personnel			5 593 166,25	5 261 035,48
641-6481	Salaires et traitements	0,00	3 935 465,16	3 935 465,16	3 705 532,82
645-647-6485	Charges sociales	0,00	1 657 701,09	1 657 701,09	1 555 502,66
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			34 845 832,98	35 303 760,78
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		32 565 409,37	32 565 409,37	32 521 316,03
Autres 6811	Autres immobilisations		334 980,70	334 980,70	147 322,13
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciation des créances		259 700,99	259 700,99	371 703,70
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien		1 066 666,00	1 066 666,00	0,00
Autres 6815	Autres provisions		619 075,92	619 075,92	2 263 418,92
65 (sauf 655)	Autres charges			48 184,30	88 694,46
654	Pertes sur créances irrécouvrables		12 922,84	12 922,84	72 762,45
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	35 261,46	35 261,46	15 932,01
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		24 509,27	24 509,27	6 743,98
	CHARGES FINANCIERES			16 995 800,36	18 355 494,26
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		15 771,79	15 771,79	0,00
	Charges d'intérêts (2) :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		16 916 037,09	16 916 037,09	18 374 241,75
661123	Intérêts compensateurs		4 834,75	4 834,75	(21 167,08)
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		43 450,00	43 450,00	2 419,59
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	Autres charges financières		15 706,73	15 706,73	0,00
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 642 374,89	4 533 354,46
671	Sur opérations de gestion		55 935,89	55 935,89	446 111,59
	Sur opérations en capital :			3 961 122,17	4 087 242,87
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 194 672,52	1 194 672,52	3 170 832,78
678	Autres		2 766 449,65	2 766 449,65	916 410,09
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			625 316,83	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		585 316,83	585 316,83	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions		40 000,00	40 000,00	0,00
	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00	0,00
691	IMPTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		240 526,27	240 526,27	698 626,00
	TOTAL DES CHARGES	5 334 125,26	73 775 167,45	79 109 292,71	80 138 233,27
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			9 559 568,24	16 084 898,13
	dont relevant du SIEG			0,00	
	dont ne relevant pas du SIEG			0,00	
	TOTAL GENERAL			88 668 860,95	96 223 131,40
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Edité le 04/03/2026

Annexe aux comptes 2025

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2025 s'est inscrite dans un contexte économique plus favorable que celui de 2024 avec une baisse de l'inflation (0,7 %) et du Livret A (passage d'un taux de 3,0 % 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 résidences a continué en 2025 à avoir un recours important au levier de l'endettement pour accompagner son développement de l'offre nouvelle en Foyers-logements et la réhabilitation de son parc.

Dans la continuité de l'année 2024, 3F Résidence a obtenu 2 067 équivalents logements en agréments, soit un volume sensiblement équivalent à celui de 2024.

Parallèlement, les mises en chantier poursuivent leur progression, passant de 1 195 en 2024, à 1 378 en 2025, traduisant une hausse de près de 15 % par rapport à 2024.

Les OS réhabilitation s'établissent à un niveau quasiment identique à l'année dernière soit 262 contre 266 en 2024. Au total, 5 opérations ont été lancées représentant 262 OS (dont une opération de 48 logts en RC thermiques), intégralement axés sur des rénovations thermiques dont près de la moitié (103 logements) ont fait l'objet d'une réhabilitation visant un classement en DPE C.

Evénements postérieurs à la clôture

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

1. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;

Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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 Evolutions comptables de l'exercice 2025

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques, 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 3 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration. Les intérêts des financements affectés aux opérations de construction neuve supportés pendant la période de chantier sont également immobilisés.

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

- La durée d'amortissement du composant structure est réduite à 40 ans pour les acquisitions amélioration d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans.

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant.
- Ajouts de composants avec remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant et un traitement de sortie est effectué à partir des informations fournies par les responsables des travaux. Le montant des

travaux correspondant aux remplacements, tel que donné par le responsable des travaux, est déflaté pour déterminer le montant de la sortie de composant. Cette valeur correspond aux coûts indiqués pour les travaux, déflatés en comparant l'indice INSEE (indice du 4ème trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4ème trimestre de l'année N-1 de l'année de mise en service comptable de l'opération d'origine. Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

- la valeur vénale est estimée à partir d'une comparaison avec le marché local (prix de ventes moyens aux locataires, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme) ;

- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 30 ans).

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

Programmes voués à la démolition

Pour les nouvelles opérations de démolition menées dans le cadre du NPNRU ou du

patrimoine obsolète (à compter de 2016), il n'est plus constaté de provision pour dépréciation.

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

Concernant les opérations en MOD les acquisitions de terrains et frais de notaires portant sur les opérations locatives figurent parmi les « terrains en cours » jusqu'à l'achèvement de l'opération. Les dépenses de constructions sont comptabilisées en immobilisations en cours jusqu'à l'achèvement de l'opération.

A la livraison de l'opération le terrain en cours est transféré en « terrain Bati » et les dépenses de construction ventilées par composants en « immeubles de rapports »

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

Foyers, commerces, panneaux publicitaires et antennes relais

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre.

Les taux suivants ont été retenus pour le calcul des dépréciations des créances locataires :

Antériorité	Pas de risque de recouvrement	Risque avéré
<6 mois	0%	50%
entre 6 et 12 mois	50%	
> 12 mois ou résilié	100%	

Logements et parkings (un seul programme concerné)

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.

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 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).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 200 000 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 de parc obsolète

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

Ces traitements comptables ne concernent pas les opérations de développement de constructions neuves pour lesquelles un terrain est acquis avec un ou plusieurs bâtiments, occupé(s) ou non, en vue de le(s) démolir pour reconstruire.
Avant toute décision de démolition, un actif à indicateur de gestion dégradé peut être concerné par le test de dépréciation de valeur dans le cadre de la procédure correspondante.

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

Cette méthode consiste à déterminer, par salarié incluant les salariés en invalidité, les salaires annuels majorés des charges sociales et intégrant les augmentations de salaires, l'ancienneté et les promotions à venir projetées au moment du départ

à la retraite. La progression annuelle du salaire est appréciée avec un recul de 4 ans.

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

La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture. La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécie par âge sur une moyenne de 4 ans. L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 décembre 2025, soit un taux de 3,96 % en lien avec les tables de mortalité INSEE 2022 à fin 2024. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, tient compte iniquement des démissions.

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

Intérêts compensateurs

L'encours d'intérêts compensateurs est inscrit en charges différées pour 16 k€, il constitue un élément de l'actif. Ils figurent également au passif.

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

Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés en produits d'exploitation conformément à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

D'autres 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

A compter de l'exercice 2024, les frais d'émission d'emprunts sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt.

L'étalement s'effectue d'une manière appropriée aux modalités de remboursement, c'est-à-dire de manière actuarielle, linéaire, ou selon tout autre méthode jugée plus pertinente en cohérence avec le profil d'amortissement de l'emprunt. Ils sont constitués par :

- Les frais bancaires facturés lors de la mise en place d'un emprunt
- La commission de garantie due à la CGLLS lors du décaissement du prêt
- Des frais de cautions liés à l'emprunt

- Les frais hypothécaires liés à l'emprunt.
- Les honoraires de prestataires extérieurs facturés lors de l'émission de l'emprunt.
- Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt
- Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

1.5 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 1er 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 1er janvier 2020.

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

SIEG / HORS SIEG

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

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de

services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. ».

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

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 8 651 819,11 Euros

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 pied du bilan s'établit à 1 456 307k€ au 31 décembre 2025, en augmentation de 7,5 % soit 102 025 k€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2025-2024
Immobilisations incorporelles	-455
Immobilisations corporelles	76 229
Immobilisations financières	-550
Stocks et créances	29 425
Disponibilités et portefeuille	-2 727
Comptes de régularisation	104
Total	102 025

Note 2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles s'élèvent à 1 138 113 k€ nets.

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

Eléments intégrés au prix de revient

En K€	2025	2024
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	2 432	2 291
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	0	0
Intérêts d'emprunts en période de chantier	1 477	1 294
Total	3 909	3 586

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.

Note 2.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2025 concernent le poste Dépôts versés en baisse de 549 K€. Cette baisse est liée au Dépôts de garanties passés en Immobilisations en cours à la suite des signatures d'acte courant 2025 (notamment paris Vaugirard et bordeaux armagnac).

3F Résidences détient une participation que dans une seule entité :

En euros	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus	Brute	Nette
Batiplaine	700 000	0	0,001%	10	10	

Note 2.4 Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En K€	Valeur brute 31.12.24	Acquisition , apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.25
Baux	13 908	268			14 176
Autres	-				-
Immo.incorp	13 908	268	-	-	14 176
Terrains	171 995	6 905		1 086	177 814
Immeubles de rapport et autres immobilisations corporelles	1 157 327	71 544		523	1 228 348
Autres immobilisations corporelles	1 601		478		1 123
Immo. corp.	1 330 923	78 449	478	1 609	1 407 285
Terrains	57 906	87 983	54 530		91 359
Immeubles de rapport & travaux	46 830	25 972	27 212		45 590
Acomptes terrains					-
Immo. corp. en cours	104 736	113 955	81 742	-	136 949
Participations, parts sociales et créances	-				-
Titres immobilisés (droit de propriété), dépôts et cautionnement versés	1 697	315	864		1 148
Immo. fin	1 697	315	864	-	1 148
Total	1 451 264	192 987	83 084	1 609	1 559 558

Tableau de variation des amortissements

En K€	Cumul amort. 31.12.24	Dotations mode linéaire et ajustement (+)	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.25
Baux	1 123	279	434		1 836
Autres	-				-
Immo. incorp.	1 123	279	434	-	1 836
Terrains	-				-
Immeubles de rapport	235 435	32 958	121	415	268 099
Autres immobilisations corporelles	1 009	75	-		1 084
Immo. corp.	236 444	33 033	121	415	269 183
Total	237 567	33 312	555	415	271 019

Une dotation exceptionnelle a été faite pour le bail Arago pour un ajustement avec le composant structure et une dotation exceptionnelle sur les installations siège pour anticiper le déménagement nouveau siège en 2026.

Note 2.5 Stocks et en-cours

Pas de stock ni encours constaté en 2025.

Note 2.6 Créances locataires et acquéreurs

La provision 2025 a été calculée conformément aux règles et méthodes comptables applicable décrites plus haut.

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2025	Net 2024
Soldes locataires exigibles	8 978	339	8 639	8 442
Soldes locataires douteux	397	326	71	45
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	3 598	0	3 598	3 512
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	12 974	665	12 308	11 999

Note 2.7 Subventions à recevoir

Les subventions à recevoir s'élèvent à 145 799 K€ contre 112 005 K€ en 2024

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2025 représentent 10 095 k€, contre 8 345 k€ à fin 2024

Note 2.8 Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2025	2024
Clients autres activités	74	0
Personnel	712	514
TVA et Etat	2 739	2 818
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	160	698
Débiteurs divers	4 954	9 373
Créances sur cession d'immobilisations	0	0
Total	8 639	13 402

Le poste « débiteurs divers » a été soldé en 2025 des sommes restant à percevoir pour 5 300 K€ sur le terrain de Thiais, et des droits de tirage antérieurs à 2025.

Note 2.9 Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2025	2024
Livrets A	466	731
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	352	2 814
Total	818	3 545

Les disponibilités correspondent aux soldes comptables des comptes bancaires débiteurs.

Note 2.10 Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	0		
Quittancement non exigible	0		
Créances locataires et acquéreurs	12 974	12 974	
Subventions à recevoir	145 799	10 095	135 704
Autres créances diverses	8 885	8 885	
Valeurs Mobilières de Placement	0		
Disponibilités et comptes rémunérés	818	818	
Total actif circulant	168 476	32 771	135 704

Les subventions à recevoir d'une liquidité supérieure à un an correspondent aux subventions notifiées mais non encore demandées.

Note 2.11 Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges à répartir (frais de garantie emprunts à reprendre en fonction de la durée des emprunts concernés) pour 120 k€.

3. Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 102 025 k€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En K€	2025-2024
Capital et primes	0
Réserves et résultat	9 078
Sous total situation nette	9 078
Subventions	40 680
Total Capitaux propres	49 758
Provisions pour risques et charges	294
Emprunts et ICNE	51 689
Banques créditrices	339
Autres dettes	1 118
Total dettes	53 146
Comptes de régularisations	-1 173
Total Passif	102 025

Note 3.1 Capital

Au 31 décembre 2025, le capital social, entièrement libéré représentait 7 999 361 actions de 10 € chacune soit 79 993 610 €.

Pas d'augmentation de capital constatée en 2025.

Note 3.1 Bis Réserves

Le détail des réserves et du report à nouveau au 31 décembre 2025 s'établit comme suit :

Les réserves statutaires ou contractuelles qui s'élèvent à un montant de 96 700 k€ au 31 décembre 2025 ont été dotées via l'affectation d'une partie du résultat dégagé lors des exercices antérieurs.

Ces réserves sont notamment alimentées par la PCRC (participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants) collectée auprès des gestionnaires via le quittance annuel. Elles permettront de réaliser les travaux futurs d'amélioration ou de remplacement des composants dont la charge revient à 3F Résidences.

La PCRC collectée constitue un engagement hors bilan (cf. Notes complémentaires, note 3).

Note 3.2 Subventions

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

Variations des subventions

En K€	2025	2024
Subventions Etat et collectivités	316 940	284 065
Subventions 1%	42 127	34 322
Subventions autres	12 654	12 654
Total	371 721	331 040

Il s'agit de la part non encore amortie de ces subventions.

Note 3.3 Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.24	517 149		
Augmentations de capital	-		-
Affectation à la réserve légale	452	452	
Affectation à la réserve de prévoyance	14 500	14 500	
Distribution de dividendes sur résultat 2024	- 482		
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	571		
Affectation du résultat 2024 hors dividendes	- 15 523		
Résultat 2025	9 560	9 560	
Variation des subventions nettes	40 680	40 680	
Capitaux propres au 31.12.25	566 908	65 192	-

Le résultat 2024 a été affecté comme suit :

en K€	Résultat net et report à nouveau 2024
Réserve légale	-
Réserves réglementaires et générales	15 523
Report à nouveau	80
Dividendes	482
Affectation 2024	16 085

Note 3.4 Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2025 :

en K€	Montant 31.12.24	Dotations de l'exercice 2025	Reprises de l'exercice 2025	Montant 31.12.25
Gros Entretien	0	1 067	0	1 067
Provision pour gros entretien	0	1 067	0	1 067
Provision retraite	959		149	810
Medaille du travail	13	3		16
Indemnité précarité	0			0
Contentieux personnel	0			0
Provision travaux sur façades	946			946
Litiges constructions	2 848	40	1 008	1 880
Risques gestion locative	2 023	567	226	2 364
Sequestre	0			0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0			0
Divers	0		0	0
Provision pour risques et autres charges	6 789	610	1 383	6 016
Total	6 789	1 677	1 383	7 082

Concernant les litiges construction, il est à noter qu'une reprise a été faite suite purge du litige sur Foyer Palaiseau pour 1 M€

Provision pour gros entretien

	2025	2024
Provision au titre de 2024		
Provision au titre de 2025		
Provision au titre de 2026	500	
Provision au titre de 2027	333	
Provision au titre de 2028	233	
Provision pour gros entretien	1 067	-

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux interventions de ravalement sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier. Au 31.12.2025, Une provision pour Gros entretien a été dotée pour des travaux futurs de ravalement inscrit au PMT sur 3 programmes.

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

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

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Lors de la livraison d'une résidence, un loyer provisoire est quittancé au gestionnaire en l'attente de l'établissement du Prix de Revient définitif de l'opération qui servira de base au calcul de la redevance définitive.

Une dotation aux provisions supplémentaires a été comptabilisée en 2025 pour un montant total de 567 k€. Elle concerne les risques liés aux futures régularisations des redevances définitives.

Par ailleurs, les reprises de provisions s'établissent à 1 383 k€. Elles concernent la provision pour la régularisation des redevances définitives de l'exercice pour 226 K€, Concernant les litiges construction, il est à noter qu'une reprise a été faite suite purge du litige sur Foyer Palaiseau pour 1 M€. Une reprise pour provision retraite a été faite pour 149 K€ tenant compte des départs de salariés en 2025

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

Néant.

Note 3.5 Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Participation à l'effort de construction	304 177	299 221
Banque des Territoires	498 468	447 913
CFF	16 497	17 064
Autres banques	32 875	35 166
Emprunts et dettes divers	4 339	4 607
Total	856 356	803 970

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2025	%
Fixe	139 470	16%
Révisable - indices Livret A ou LEP	716 269	84%
Révisable - indice inflation	384	0%
Révisable - autres indices	233	0%
Sous-total révisable	716 886	84%
Structuré		0%
Total	856 356	100%

Note 3.6 Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts courus non échus hors IC	8 787	9 487
Intérêts compensateurs	- 1	- 5
Total Intérêts courus non échus	8 786	9 482

Note 3.7 Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes

en K€	2025	2024
Locataires et acquéreurs	2 554	2 822
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	6 770	5 946
Personnel	938	972
Sécurité sociale et org.	1 377	1 172
Etat et collectivités publiques	3 355	3 704
Sous-total dettes fiscales et sociales	5 670	5 848
Créditeurs divers	963	224
Total Autres dettes	15 956	14 840

Le poste autres dettes comprend le montant des locataires créditeurs et du calcul de la régularisations créditrices 2025 et exercices antérieurs non apurés.

Note 3.8 Ventilation des dettes par échéance

Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

en K€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	856 356	20 050	93 435	742 871
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	8 786	8 786		
Concours bancaires courants	354	354		
Dépôts et cautionnements reçus	523	523		
Redevances location - accession	0			
Autres dettes	15 956	15 956		
Total des postes ventilés	881 975	45 669	93 435	742 871

Note 3.9 Comptes de régularisation passif

en K€	2025	2024
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	341	1 514
Produits des ventes des lots en cours	0	0
Total	341	1 514

Les produits constatés d'avance sont constitués principalement d'indemnités sinistres reçues de 341 k€ pour lesquelles les écritures comptables de répartitions sinistres et composants seront réalisées en 2025.

Note 3.10 Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

Charges à payer et produits à recevoir

en K€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	3 597	2 554
Fournisseurs et entrepreneurs	154	6 770
Personnel	12	938
Organismes sociaux	699	1 377
Etat, collectivités locales	2 734	3 355
Autres créances et dettes	1 779	933
Total	8 975	15 927

4. Notes sur le compte de résultat

Note 4.1 Ventes, achats stockés et variations de stocks

Aucun stock ne figure à l'inventaire au 31/12/2025.

Note 4.2 Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En K€	2025	2024
Logements	127	120
RLS	-	-
Logements en PSLA	-	-
Garages, parkings et autres	29	24
Commerces	846	775
Foyers	60 149	58 460
Supplément de loyer	-	-
Total	61 151	59 379

En dehors de la revalorisation annuelle des redevances foyers, la progression des loyers est principalement due :
aux mises en service de nouvelles résidences,
à la première année pleine des livraisons de l'année 2024.

Les loyers quittancés comprennent un montant de 9 931 k€ correspondant à la collecte de Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) de l'année.

Ce montant constitue un engagement « hors bilan » auprès des gestionnaires (cf. Note 3 des Notes complémentaires).

Note 4.3 Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles, (fluides, contrats d'entretiens communs, etc.).

Note 4.4 Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2025	2024
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	110	77
Pool	234	303
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	185	-
Total	528	380

Les refacturations Groupe sont essentiellement liées à la refacturation des locaux formation 3F pour 234 K€.

Note 4.5 Autres produits et transferts de charges

Dans le cadre des transferts d'actifs intervenus en 2021 et les années précédentes des foyers d'I3F et ses filiales, 3F Résidences bénéficie d'une Garantie de Passif correspondant à la provision pour contribution au remplacement des composants non consommée au moment de l'acquisition. Cette garantie de Passif est reversée à due concurrence des travaux effectués au cours de l'année

Ces flux s'élèvent en 2025 à 2,8 M€.

Les intérêts immobilisés s'élèvent à 1 477 k€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, la rémunération des équipes maîtrise d'ouvrage et patrimoine (chefs de projets, cadre technique, chefs de service et les assistantes dédiées aux services).

Note 4.6 Achats de fournitures et produits

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

En K€	2025	2024
Fourn.électricité NR	366	29
Fourniture d'eau NR	19	24
Fourniture de gaz NR	-	-
Fournit.chaleur NR	-	-
Fournit.const NR	11	4
Ach.carbur.lubrifi.NR	1	2
Entret.petit équi.NR	0	1
Aut.mat.fournit.NR	20	14
Fournit.administrat.	13	12
Achats de fournitures et produits récupérables	907	996
Total	1 337	1 081

Note 4.7 Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien

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

En K€	2025	2024
Hygiène et sécurité	12	7
Espaces verts	23	-
Chauffage	-	2
Nettoyage	169	213
Gestion d'immeubles	-	1
Part NR divers travaux	-	-
Entretien réparations	363	442
Entretien divers	5	1
Sous Total part NR	572	667
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	2 539	1 934
Total	3 112	2 600

Note 4.8 Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Travaux de gros entretien	697	1 285
Etats des lieux	-	-
Garanties totales	18	5
Total	715	1 290

Note 4.9 Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Baux emphytéotiques	427	407
Prime d'assurance	774	744
Personnel intérimaire	11	61
Rémunération intermédiaires et honoraires	532	772
Publicité et communication	33	63
Frais de mission et déplacements	190	177
Redevances	1 190	1 263
Locations	1 041	1 009
Frais postaux	14	12
Cotisations CGLLS	728	274
Cotisations diverses	122	97
Divers	173	72
Total non récupérable	5 233	4 950
Refacturation frais de déménagement	0	0
Refacturation Honoraires	0	0
Total Récupérable	0	0
Total	5 233	4 950

Le poste Redevances comprend les redevances de prestations POOL 3F 2025 pour 1 171 k€.

Note 4.10 Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Récupération sur locataires	0	0
Frais de personnel NR	5 593	5 261
Frais de personnel	5 593	5 261

Note 4.11 Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2025	2024
Taxes foncières	3 413	3 386
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	365	330
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	117	103
Part.formation prof. cont	120	64
Part.emp.effort const.	31	29
S. total sur salaires	633	526
Aut.impôts locaux NR	358	-94
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	1	1
Aut.imp.tax.autr.org	30	33
S. total autres taxes	390	-59
Total Taxes NR	4 435	3 853
Taxes récupérables :	1 887	2 115
Total	6 322	5 968

Note 4.12 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	260	91	169
Autres	619	383	236
Gros entretien	1 067	-	1 067
S/total	1 945	474	1 472

Note 4.13 Autres charges de gestion courante

En 2025, les autres charges de gestion courante sont composées de pertes sur créances irrécouvrables pour 13 K€ et de redevances pour licences logiciels pour 33 K€.

Note 4.14 Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts sur opérations locatives	16 916	18 374
Intérêts compensateurs	5	-21
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	43	2
Total	16 964	18 355

Note 4.15 Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2025	2024
Marges sur ventes d'actif	18	9 555
Perte sur remplacement ou démolition	-108	0
Amortissement exceptionnel	-585	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	960	0
Reprises de subventions	10 571	8 435
Éléments exceptionnels	815	2 516
Total résultat exceptionnel	11 670	20 506

La marge sur ventes d'actif provient essentiellement de la vente de 2 terrains Champigny et Oissel.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

En K€	2025	2024
Pertes sur remplacements de composants	-108	0
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-108	0

Dotations nettes aux amortissements exceptionnels

En K€	2025	2024
Autres amortissements exceptionnels	-585	0
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-585	0

L'amortissement exceptionnel pratiqué en 2025 sur le Bail paris Arago, et sur l'amortissement accéléré des installations du siège.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2025	2024
Opérations de gestion et autres	50	3 385
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Certificats d'économie d'énergie	0	0
Dégrèvements d'impôts	381	341
Remboursements suite sinistres	3 206	152
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	3 637	3 878
Dépenses sinistres	-2 441	-600
Charges sur ventes d'actifs	0	0
Frais de démolition	0	0
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-235	-248
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-146	-514
Charges exceptionnelles	-2 822	-1 363
Total Autres charges et produits exceptionnels	815	2 516

Le poste Abandons de projet comprend principalement des études engagées sur des opérations non abouties à hauteur de 235 k€.

Le poste Autres Charges Exceptionnelles comprend notamment 18 K€ de régularisation des redevances forfaitaires pour lesquelles le prix de

revient définitif a été établi. Elles comprennent également 105 K€ de frais pour règlement du contentieux liés au protocole BFC sur foyer Palaiseau.

Note 4.16 Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente en 2025 10.34% (10,16 % en 2024) de l'ensemble des produits 2025. Le patrimoine taxable à fin 2025 s'élève à 2 598 équivalents-logements.

Compte tenu d'un bénéfice imposable estimé à 1040 k€, une charge d'impôt sur les sociétés a été comptabilisé à hauteur de 241 k€ dont 1.5 K€ correspondant à la plus-value sur cession du terrain Oissel, la cession foncière de Champigny étant exonérées d'IS du fait que l'emprise foncière vendue sera au profit de la construction de logements familiaux conventionnés.

5. Notes complémentaires

Note 5.1 Effectif

CDI et CDD

Catégories	Effectif moyen	
	2025	2024
Cadres	33	30
Employés, agents de maîtrise	27	27
Gardiens et employés d'immeubles		
Ouvriers		
Total	60	57

Note 5.2 Compte personnel de formation

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

Note 5.3 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2025 :

En K€	Engagements reçus	2025	2024
8021	Avals, cautions, garanties reçues	2 609	3 324
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		
80222	Avenants en cours (accession PAP)		
8023	Emprunts locatifs et autres	217 594	59 417
8024	Créances escomptées non échues		
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit bail		
8028	Autres Engagements reçus	3 517	3 514
	Total	223 720	66 255

en K€	Engagements donnés	2025	2024
8011	Avals, cautions, garanties données		
8012	Octroi de prêts	0	0
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 - reste à payer	282 034	132 982
	Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements - accession)		
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)		
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	152 557	19 626
80184	- Marchés signés (opérations locatives)	57 672	52 480
80188	Engagements divers	71 805	60 876
	Total	282 034	132 982

Les engagements divers correspondent au solde de la Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) collectée auprès des gestionnaires dans la redevance quittance qui constitue pour 3F Résidences un engagement vis-à-vis du gestionnaire pour la réalisation de travaux d'améliorations des composants de l'immeuble. Elle intègre les droits de tirage sur les sociétés auprès desquelles 3F Résidences a acquis des actifs au cours des années précédentes.

Les compromis de vente sont des promesses d'achat, principalement pour des VEFA.

Le reste à payer sur marchés signés est lié à l'activité élevée de promotion et des contrats de réservation signés en VEFA.

Note 5.4 Transactions avec les parties liées

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

Note 5.5 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 5.6 Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F, qui détient 84,87 % du capital, et par ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.

Note 5.7 Proposition d'affectation du résultat

Affectation du résultat	Total SIEG et Hors SIEG	Dont activité en provenance du SIEG	Dont activitésne relevant pas du SIEG
Résultat 2025	9 559 568,24	8 651 819,11	907 749,13
Report à nouveau 2025	91 963,92	47 439,71	44 524,21
Bénéfice affectable	9 651 532,16	8 699 258,82	952 273,34
Proposition de distribution de dividendes	525 710,79	473 997,32	51 713,47
Réserve sur cessions immobilières	17 630,18	13 031,00	4 599,18
Réserve légale (10% du capital)	-	-	-
Réserve diverse	9 100 000,00	8 204 845,07	895 154,93
Report à nouveau	8 191,19	7 385,43	805,76

Note 5.8 Autofinancement

	(K€)	Réel 2024	Réel 2025	Réel 2025 / Réel 2024 K€	Réel 2025 / Réel 2024 %
Autofinancement					
Loyers quittancés		59 379	61 151	1 767	3,0%
Autres produits locatifs		77	110	33	42,4%
Pertes sur créances irrécouvrables		-73	-13	60	-82,2%
Ecart sur charges récupérables		37	-23	-60	-161,0%
Produits locatifs nets		59 420	61 226	1 800	3,0%
Frais de personnel de proximité NR		0	0		
Charges externes de gestion locative NR		-1 967	-2 086	-119	6,0%
Etat des lieux nets		0	0		
Entretien-réparations		-439	-388	51	-11,6%
Autres charges externes de gestion locative		-1 528	-1 698	-170	11,1%
Gros entretien locatif		-1 290	-715	575	-44,6%
Surcout travaux amiante		0	0		
Charges brutes locatives		-3 257	-2 800	457	-14,0%
Marge brute locative		56 163	58 425	2 257	4,0%
Impôts et taxes		-3 294	-3 768	-474	14,4%
Annuités d'emprunts		-32 755	-31 486	1 269	-3,9%
Intérêts des emprunts bruts		-18 353	-16 921	1 432	-7,8%
Intérêts compensateurs		-21	-21	26	-122,8%
Intérêts immobilisés		1 294	1 477	182	14,1%
Amortissement des emprunts locatifs		-15 675	-16 046	-371	2,4%
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM		303	234	-70	-23,0%
Autres produits divers		239	430	191	80,1%
Frais de personnel administratifs		-3 421	-3 731	-311	9,1%
Coûts administratifs et de structure		-3 126	-3 159	-33	1,1%
Charges externes administratives et de structure		-1 879	-1 988	-110	5,8%
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM		-1 248	-1 171	77	-6,1%
Autres charges diverses		-365	-369	-4	1,2%
Autres charges et produits de gestion courante		348	426	79	22,7%
Cotisations CGLLS et ANCOLS		-299	-753	-454	152,1%
Produits financiers nets		744	232	-513	-68,9%
Autres charges sur l'autofinancement		-41 624	-41 965	-319	0,8%
Autofinancement courant		14 539	16 460	1 937	13,3%
Eléments exceptionnels de l'autofinancement		2 516	815	-1 701	-67,6%
IS		-699	-241	458	-65,6%
Autofinancement net		16 356	17 034	694	4,2%

Note 5.9 Moyenne sur 3 ans des ratios d'autofinancement net HLM

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

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

Le conseil d'administration doit délibérer sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne.

Le ratio 2025 d'autofinancement net HLM est de 27 %. Le ratio moyen des années (2023, 2024 et 2025) s'établit à 26 ; %. Il n'y donc pas lieu de délibérer sur ce point.

Note 5.10 Résultats financiers des 5 derniers exercices

en millions €	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	12,97	16,36	17,03	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	0,24	0,75	0,29	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	62,65	64,84	66,99	
d) Charges récupérées (comptes 703)	4,85	5,08	5,31	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	58,04	60,51	61,97	
f) = a/e : Ratio d'autofinancement net HLM (1)	22%	27%	27%	26%

en €	2021	2022	2023	2024	2025
Situation financière en fin d'année					
Capital social	71 403 610	78 503 610	78 503 610	79 993 610	79 993 610
Nombre d'actions émises	7 140 361	7 850 361	7 850 361	7 999 361	7 999 361
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires (production vendue)	48 788 394	53 087 776	62 649 321	64 844 186	66 990 366
Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions	29 924 304	31 232 421	41 123 023	50 741 041	43 813 082
Impôts sur les bénéfices	243 220	122 948	266 497	698 626	240 526
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	10 883 769	10 771 834	8 464 589	16 084 898	9 559 568
Montant des bénéfices distribués	1 286 072	1 428 072	1 593 623	390 192	481 540
Résultat des opérations réduits à une seule action					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements, provisions	4,19	3,98	5,24	6,34	5,48
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	1,52	1,37	1,08	2,01	1,20
Dividende versé à chaque action	0,20	0,20	0,20	1,20	0,60
Personnel					
Montant de la masse salariale	3 577 008	3 318 408	3 472 841	3 705 533	3 935 465
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 450 573	1 406 122	1 460 000	1 555 503	1 657 701



3F RESIDENCES

Siège social : 28-34 rue des Rentiers – 75013 PARIS
Société anonyme au capital de 79 993 610 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

3F Résidences

Siège social : 28-34 rue des Rentiers – 75013 PARIS
Société anonyme au capital de 79 993 610 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

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 Résidences 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 et incorporelles

Les principes et méthodes comptables appliqués pour évaluer les immobilisations corporelles, l'amortissement de ces immobilisations et leur dépréciation sont décrits dans la note n° 1.3.1 de l'annexe relative aux « Immobilisations Corporelles et Incorporelles » de l'annexe relative aux principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif. Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par l'organisme décrites dans la note 1.3.1 de l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces approches.

Provision pour dépréciation des créances locataires

La note de l'annexe relative aux 1.3.1 « Créances locataires » précise les règles et principes comptables relatifs à la constitution de la provision pour dépréciation des créances locataires. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'établissement des comptes, nous avons vérifié la méthodologie retenue notamment pour la détermination du volume de créances locataires et les statistiques retenues pour déprécier ces créances. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour gros entretien

La note "Provision pour gros entretien" au point 1.3.2 de l'annexe relative aux « Provisions pour gros entretien » précise les règles et principes comptables relatifs à sa constitution. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable et la permanence des modalités retenues pour déterminer la provision à la date de clôture. Nous avons vérifié par ailleurs que l'information financière fournie à cet égard est appropriée.

Provision pour Indemnité de départ à la retraite

La note "Provision pour indemnités de départ à la retraite " au point 1.3.2 de l'annexe relative aux « Indemnités de départ à la retraite » précise les modalités d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, à apprécier les hypothèses retenues et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport 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.

La mise à disposition des informations et documents nécessaires à la finalisation de notre audit a conduit à l'émission du rapport à la présente date.

Fait à Paris, le 16 juin 2026

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

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

Hélène KERMORGANT

Associée

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
A C T I F I M M O B I L I S E	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				12 329 350,75	12 784 623,36
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	14 176 009,93	1 846 659,18	12 329 350,75		12 784 623,36
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES				1 138 113 230,73	1 094 101 377,70
	2111 Terrains nus	761 933,96	0,00	761 933,96		762 183,96
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	177 052 142,36	0,00	177 052 142,36		171 994 910,64
	212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315 et 2135) Constructions locatives (sur sol propre)	815 162 744,93	201 494 566,51	613 668 178,42		594 004 266,95
	214 (sauf 21415 et 2145) Constructions locatives sur sol d'autrui	413 186 466,92	66 526 207,69	346 660 259,23		327 293 648,53
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	0,57	66 811,65	(66 811,08)		(66 811,08)
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 122 703,46	1 085 175,62	37 527,84		113 178,70
	221-222-223 Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
	23 IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				136 949 595,67	104 732 103,31
	2312 Terrains	91 359 273,99	0,00	91 359 273,99		57 904 161,69
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	45 590 321,68	0,00	45 590 321,68		46 827 941,62
	238 Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 146 224,14	1 696 686,82
	261-266-2675-2676 Participations - Apports, avances	10,00	0,00	10,00		10,00
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278 Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	1 146 214,14	0,00	1 146 214,14		1 696 676,82
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE (I)	1 559 557 821,94	271 019 420,65	1 288 538 401,29	1 288 538 401,29	1 213 314 791,19
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359) STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 (OHLM) / 38 (SEM) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :			0,00		
	35 sauf 358 Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	3 336 633,82	0,00	3 336 633,82	3 336 633,82	2 372 072,72
	CREANCES D'EXPLOITATION				161 632 448,61	127 335 545,41
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			0,00		
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	8 978 210,15	339 251,37	8 638 958,78		8 442 088,63
	412 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	414 et 413 Clients - autres activités	74 377,41	0,00	74 377,41		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	397 349,54	326 161,15	71 188,39		44 649,63
	418 Produits non encore facturés	3 597 970,46	0,00	3 597 970,46		3 511 820,48
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	3 450 611,41	0,00	3 450 611,41		3 331 939,99
	441 Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	145 799 342,16	0,00	145 799 342,16		112 005 046,68
	CREANCES DIVERSES (3)				1 861 887,79	7 698 356,65
	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	159 819,06	0,00	159 819,06		697 653,50
	46 (sauf 461-4675-4678) Débiteurs divers	1 779 213,32	161 795,70	1 617 417,62		7 000 703,15
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 Autres	84 651,11	0,00	84 651,11		0,00
	478 (OPH) Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				817 624,77	3 544 813,75
	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	465 569,04		465 569,04		730 803,75
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	352 055,73		352 055,73		2 814 010,00
	53-54 Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L E R	486 Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,20
	ACTIF CIRCULANT (II)	168 475 803,21	827 208,22	167 648 594,99	167 648 594,99	140 950 788,73
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	119 531,00		119 531,00	119 531,00	15 771,79
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 728 153 156,15	271 846 628,87	1 456 306 527,28	1 456 306 527,28	1 354 281 351,71
	(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 04/03/2021

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	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			57 230 591,19	0,00	56 550 758,55	0,00
	CONSUMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			10 396 451,44	0,00	9 922 087,31	0,00
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :						
60 (nets de 609)	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6002	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6007	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		0,00	0,00		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00		0,00	
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		15,00	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00		0,00	
Autres 605-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	907 474,82	429 639,65	1 337 114,47		1 081 418,18	
61-62 (net de 619-629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	2 301 556,04	204 806,13	2 506 362,17		2 099 669,78	
613	Locations		1 041 358,30	1 041 358,30		1 008 629,19	
614	Charges locatives et de copropriétés		0,00	0,00		0,00	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	237 737,94	362 571,46	600 309,40		499 542,64	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	714 691,46	714 691,46		1 290 153,61	
6156	Maintenance		5 065,83	5 065,83		937,08	
6158	Autres travaux d'entretien		0,00	0,00		0,00	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		427 376,28	427 376,28		407 028,73	
616	Primes d'assurances		773 519,92	773 519,92		744 333,06	
621	Personnel extérieur à la société	0,00	10 538,78	10 538,78		60 890,62	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	531 628,72	531 628,72		771 824,27	
623	Publicité, publications, relations publiques		32 940,01	32 940,01		62 899,37	
625	Dépacements, missions et réceptions		189 553,08	189 553,08		176 641,22	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		727 798,00	727 798,00		274 057,00	
6285	Redevances		1 190 150,12	1 190 150,12		1 262 695,74	
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	308 044,90	308 044,90		181 351,82	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			6 322 446,95	0,00	5 968 436,54	0,00
631-633	Sur rémunérations	0,00	632 596,06	632 596,06		525 977,74	
63512	Taxes foncières		3 412 873,10	3 412 873,10		3 416 281,79	
Autres 635-637	Autres	1 887 356,46	389 621,33	2 276 977,79		2 026 177,01	
64	Charges de personnel			5 583 166,25	0,00	5 261 035,48	0,00
641-6481	Salaires et traitements	0,00	3 935 465,16	3 935 465,16		3 705 532,82	
645-647-6485	Charges sociales	0,00	1 657 701,09	1 657 701,09		1 555 502,66	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			34 845 832,98	0,00	35 303 760,78	0,00
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		32 565 409,37	32 565 409,37		32 521 316,03	
Autres 6811	Autres immobilisations		334 980,70	334 980,70		147 322,13	
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		0,00	
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
68174	Dépréciation des créances		259 700,99	259 700,99		371 703,70	
6815	Dotations aux provisions :						
68157	Provisions pour gros entretien		1 066 666,00	1 066 666,00		0,00	
Autres 6815	Autres provisions		619 075,92	619 075,92		2 263 418,92	
65 (sauf 655)	Autres charges			48 184,30	0,00	88 694,46	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables		12 922,84	12 922,84		72 762,45	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	35 261,46	35 261,46		15 932,01	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		24 509,27	24 509,27		6 743,98	
	CHARGES FINANCIERES			16 995 800,36	0,00	18 355 494,26	0,00
	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		15 771,79	15 771,79		0,00	
	Charges d'intérêts (2) :						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00		0,00	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		16 916 037,09	16 916 037,09		18 374 241,75	
661123	Intérêts compensateurs		4 834,75	4 834,75		(21 167,08)	
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00		0,00	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
66115	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00		0,00	
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		43 450,00	43 450,00		2 419,59	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0,00		0,00	
664-665-666-668	Autres charges financières		15 706,73	15 706,73		0,00	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 642 374,89	0,00	4 533 354,46	0,00
	Sur opérations de gestion		55 935,89	55 935,89		446 111,59	
	Sur opérations en capital :			3 961 122,17	0,00	4 087 242,87	0,00
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 194 672,52	1 194 672,52		3 170 832,78	
678	Autres		2 766 449,65	2 766 449,65		916 410,09	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			625 316,83	0,00	0,00	0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		585 316,83	585 316,83		0,00	
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00		0,00	
6875	Dotations aux provisions		40 000,00	40 000,00		0,00	
	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00		0,00	
691	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		240 526,27	240 526,27		698 626,00	
695	TOTAL DES CHARGES	5 334 125,26	73 775 167,45	79 109 292,71	0,00	80 138 233,27	0,00
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			9 559 568,24	0,00	16 084 898,13	0,00
	dont relevant du SIEG			8 651 819,11		8 569 327,33	
	dont ne relevant pas du SIEG			907 749,13		7 515 570,80	
	TOTAL GENERAL			88 668 860,95	0,00	96 223 131,40	0,00
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées						

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 5	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		72 065 577,85	0,00	70 436 791,17	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités		66 990 365,58	0,00	64 844 186,01	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00			3 446,83	
703	Récupération des charges locatives	5 311 567,80			5 082 197,10	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	0,00			0,00	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	126 923,56			120 172,64	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	0,00			0,00	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	60 148 901,88			58 459 585,69	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	874 690,10			798 840,69	
706	Prestations de services :					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
7065	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
70671	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts	0,00			0,00	
7068	Autres prestations de services	184 983,05			0,00	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	233 541,98			303 314,10	
Autres 708	Autres	109 757,21			76 628,96	
71	Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00	0,00	0,00
7133	Immeubles en cours	0,00			0,00	
7135	Immeubles achevés	0,00			0,00	
72	Production immobilisée		3 908 684,13	0,00	3 585 871,57	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	1 476 610,22			1 294 480,35	
721-Autres 722	Autres productions immobilisées	2 432 073,91			2 291 391,22	
74	Subventions d'exploitation		60 526,01	0,00	141 643,61	0,00
742	Primes à la construction	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitation diverses	60 526,01			141 643,61	
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		473 934,22	0,00	1 346 243,76	0,00
78157	Provisions pour gros entretien	0,00			658 600,00	
78174	Dépréciations de créances	90 850,20			199 324,66	
Autres 781	Autres reprises	383 084,02			488 319,10	
791	Transferts de charges d'exploitation	434,44	434,44		0,00	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00		0,00	
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	631 633,47	631 633,47		518 846,22	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
76	PRODUITS FINANCIERS		290 765,29	0,00	746 884,98	0,00
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions	0,00			0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00			0,00	
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accession	0,00			0,00	
Autres 762	Autres	0,00			0,00	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	290 765,29	290 765,29		730 544,33	
765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00		16 340,65	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
796	Transfert de charges financières	0,00	0,00		0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		16 312 517,81	0,00	25 039 455,25	0,00
771	Sur opérations de gestion	398 427,14	398 427,14		2 927 641,57	
77	Sur opérations en capital		14 914 090,67	0,00	22 111 813,68	0,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 104 040,00			12 725 997,77	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	10 571 430,85			8 435 192,12	
778	Autres	3 238 619,82			950 623,79	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 000 000,00	1 000 000,00		0,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		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		88 668 860,95	0,00	96 223 131,40	0,00
82	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
83	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					
84						

Annexe aux comptes 2025

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2025 s'est inscrite dans un contexte économique plus favorable que celui de 2024 avec une baisse de l'inflation (0,7 %) et du Livret A (passage d'un taux de 3,0 % 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 résidences a continué en 2025 à avoir un recours important au levier de l'endettement pour accompagner son développement de l'offre nouvelle en Foyers-logements et la réhabilitation de son parc.

Dans la continuité de l'année 2024, 3F Résidence a obtenu 2 067 équivalents logements en agréments, soit un volume sensiblement équivalent à celui de 2024.

Parallèlement, les mises en chantier poursuivent leur progression, passant de 1 195 en 2024, à 1 378 en 2025, traduisant une hausse de près de 15 % par rapport à 2024.

Les OS réhabilitation s'établissent à un niveau quasiment identique à l'année dernière soit 262 contre 266 en 2024. Au total, 5 opérations ont été lancées représentant 262 OS (dont une opération de 48 logts en RC thermiques), intégralement axés sur des rénovations thermiques dont près de la moitié (103 logements) ont fait l'objet d'une réhabilitation visant un classement en DPE C.

Evénements postérieurs à la clôture

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

1. Principes, règles et méthodes comptables et fiscales

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

Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;

Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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 Evolutions comptables de l'exercice 2025

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

Immobilisations incorporelles

Baux

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Immobilisations corporelles

Valeur brute des immobilisations locatives

Coûts intégrés au prix de revient

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

Les frais d'acquisition directement attribuables sont immobilisés.

Les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques, 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 3 K€ est appliqué, tant pour la promotion que pour l'amélioration. Les intérêts des financements affectés aux opérations de construction neuve supportés pendant la période de chantier sont également immobilisés.

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

Ventilation par composant - principes

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

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

Ventilation par composant des constructions neuves

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

Pour les logements :

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

A titre d'exemple, décomposition type :

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

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

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

Pour les locaux commerciaux ou professionnels :

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

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

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

- La durée d'amortissement du composant structure est réduite à 40 ans pour les acquisitions amélioration d'un immeuble achevé depuis plus de 10 ans.

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

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

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

Ventilation par composant des travaux d'amélioration

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

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

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

A défaut, ces dépenses sont chargées.

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

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

Deux cas de figure se présentent :

- Ajouts de composants sans remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant.
- Ajouts de composants avec remplacement : le coût est constaté dans les comptes par composant et un traitement de sortie est effectué à partir des informations fournies par les responsables des travaux. Le montant des

travaux correspondant aux remplacements, tel que donné par le responsable des travaux, est déflaté pour déterminer le montant de la sortie de composant. Cette valeur correspond aux coûts indiqués pour les travaux, déflatés en comparant l'indice INSEE (indice du 4ème trimestre) de la date de mise en service comptable du composant remplacé à celui du 4ème trimestre de l'année N-1 de l'année de mise en service comptable de l'opération d'origine. Les montants bruts déflatés minorés des cumuls d'amortissements correspondant à cette sortie donnent lieu à une charge comptable.

Les sorties de composants sont réalisées selon la méthode FIFO.

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

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

Amortissement des immobilisations locatives

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

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

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

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

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

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

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

Dépréciation des immobilisations locatives

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

Programmes à indicateurs de gestion dégradés

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

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

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

- la valeur vénale est estimée à partir d'une comparaison avec le marché local (prix de ventes moyens aux locataires, valeurs vénales du marché libre pour des biens anciens comparables, affectées d'une décote liée au caractère social du programme) ;

- la valeur d'usage est estimée à partir des données de l'autofinancement par programme (autofinancement hors annuité retraité x 30 ans).

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

Programmes voués à la démolition

Pour les nouvelles opérations de démolition menées dans le cadre du NPNRU ou du

patrimoine obsolète (à compter de 2016), il n'est plus constaté de provision pour dépréciation.

Autres immobilisations corporelles

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

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

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

Immobilisations corporelles en cours

Concernant les opérations en MOD les acquisitions de terrains et frais de notaires portant sur les opérations locatives figurent parmi les « terrains en cours » jusqu'à l'achèvement de l'opération. Les dépenses de constructions sont comptabilisées en immobilisations en cours jusqu'à l'achèvement de l'opération.

A la livraison de l'opération le terrain en cours est transféré en « terrain Bati » et les dépenses de construction ventilées par composants en « immeubles de rapports »

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

Immobilisations financières

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

Stock et en-cours

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

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

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

Créances locataires

Foyers, commerces, panneaux publicitaires et antennes relais

Les calculs des dépréciations sont réalisés locataire par locataire en déterminant la variation en dotation ou reprise d'une année sur l'autre.

Les taux suivants ont été retenus pour le calcul des dépréciations des créances locataires :

Antériorité	Pas de risque de recouvrement	Risque avéré
<6 mois	0%	50%
entre 6 et 12 mois	50%	
> 12 mois ou résilié	100%	

Logements et parkings (un seul programme concerné)

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.

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 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).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les travaux éligibles à la PGE sont les ravalements chargeables (façade, peinture, nettoyage), les travaux de peinture et de rénovation des PC (réfection des sols, halls, parkings), ainsi que les peintures des menuiseries extérieures prévus dans le plan triennal de travaux de gros entretien. Seuls les travaux dont le budget global est supérieur à 200 000 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 de parc obsolète

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

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

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

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

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

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

Provision pour indemnités de départ à la retraite

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

Cette méthode consiste à déterminer, par salarié incluant les salariés en invalidité, les salaires annuels majorés des charges sociales et intégrant les augmentations de salaires, l'ancienneté et les promotions à venir projetées au moment du départ

à la retraite. La progression annuelle du salaire est appréciée avec un recul de 4 ans.

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

La valeur de l'engagement est ensuite probabilisée et actualisée à la date de clôture. La probabilité de l'engagement dépend de taux de maintien dans la société, qui s'apprécie par âge sur une moyenne de 4 ans. L'actualisation à la date de clôture est faite à partir du taux iboxx à 10 ans au 31 décembre 2025, soit un taux de 3,96 % en lien avec les tables de mortalité INSEE 2022 à fin 2024. Le périmètre de prise en compte du taux de turnover, tient compte iniquement des démissions.

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

Intérêts compensateurs

L'encours d'intérêts compensateurs est inscrit en charges différées pour 16 k€, il constitue un élément de l'actif. Ils figurent également au passif.

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

Certificats d'économie d'énergie

Les certificats d'économie d'énergie sont comptabilisés en produits d'exploitation conformément à l'avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 4 novembre 2015 et en particulier aux dispositions du titre II de l'instruction comptable HLM.

Produits et charges exceptionnels

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

Produits et charges exceptionnelles sur sinistres

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

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

Frais de démolition et subventions afférentes

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

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

D'autres 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

A compter de l'exercice 2024, les frais d'émission d'emprunts sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt.

L'étalement s'effectue d'une manière appropriée aux modalités de remboursement, c'est-à-dire de manière actuarielle, linéaire, ou selon tout autre méthode jugée plus pertinente en cohérence avec le profil d'amortissement de l'emprunt. Ils sont constitués par :

- Les frais bancaires facturés lors de la mise en place d'un emprunt
- La commission de garantie due à la CGLLS lors du décaissement du prêt
- Des frais de cautions liés à l'emprunt

- Les frais hypothécaires liés à l'emprunt.
- Les honoraires de prestataires extérieurs facturés lors de l'émission de l'emprunt.
- Les frais bancaires et autres honoraires facturés lors de la renégociation d'un emprunt
- Les primes d'émission pour les emprunts obligataire.

1.5 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 1er 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 1er janvier 2020.

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

SIEG / HORS SIEG

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

L'article L. 411-2 du CCH indique qu'à partir des exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2021, les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de

services d'intérêt économique général mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. ».

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

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

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

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

En tenant compte de ces modalités de ventilation, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève à 8 651 819,11 €

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 pied du bilan s'établit à 1 456 307k€ au 31 décembre 2025, en augmentation de 7,5 % soit 102 025 k€ par rapport à la clôture de l'exercice précédent.

Cette variation se répartit à l'actif comme suit :

Variation du bilan actif

En K€	2025-2024
Immobilisations incorporelles	-455
Immobilisations corporelles	76 229
Immobilisations financières	-550
Stocks et créances	29 425
Disponibilités et portefeuille	-2 727
Comptes de régularisation	104
Total	102 025

Note 2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles s'élèvent à 1 138 113 k€ nets.

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

Eléments intégrés au prix de revient

En K€	2025	2024
Frais de maîtrise d'ouvrage immobilisés	2 432	2 291
Frais de maîtrise d'ouvrage stockés	0	0
Intérêts d'emprunts en période de chantier	1 477	1 294
Total	3 909	3 586

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.

Note 2.3 Immobilisations Financières

Les principaux mouvements intervenus en 2025 concernent le poste Dépôts versés en baisse de 549 K€. Cette baisse est liée au Dépôts de garanties passés en Immobilisations en cours à la suite des signatures d'acte courant 2025 (notamment paris Vaugirard et bordeaux armagnac).

3F Résidences détient une participation que dans une seule entité :

En euros	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus	Brute	Nette
Batiplaine	700 000	0	0,001%	10	10	

Note 2.4 Variation des immobilisations

Tableau de variation des immobilisations brutes

En K€	Valeur brute 31.12.24	Acquisition , apports et poste à poste (+)	Autres et poste à poste (-)	Cessions démol. rempl.	Valeur brute 31.12.25
Baux	13 908	268			14 176
Autres	-				-
Immo.incorp	13 908	268	-	-	14 176
Terrains	171 995	6 905		1 086	177 814
Immeubles de rapport et autres immobilisations corporelles	1 157 327	71 544		523	1 228 348
Autres immobilisations corporelles	1 601		478		1 123
Immo. corp.	1 330 923	78 449	478	1 609	1 407 285
Terrains	57 906	87 983	54 530		91 359
Immeubles de rapport & travaux	46 830	25 972	27 212		45 590
Acomptes terrains					-
Immo. corp. en cours	104 736	113 955	81 742	-	136 949
Participations, parts sociales et créances					-
Titres immobilisés (droit de propriété), dépôts et cautionnement versés	1 697	315	864		1 148
Immo. fin	1 697	315	864	-	1 148
Total	1 451 264	192 987	83 084	1 609	1 559 558

Tableau de variation des amortissements

En K€	Cumul amort. 31.12.24	Dotations mode linéaire et ajustement (+)	Dotations autres méthodes	Autres sorties et ajustement (-)	Cumul amort. 31.12.25
Baux	1 123	279	434		1 836
Autres	-				-
Immo. incorp.	1 123	279	434	-	1 836
Terrains	-				-
Immeubles de rapport	235 435	32 958	121	415	268 099
Autres immobilisations corporelles	1 009	75	-		1 084
Immo. corp.	236 444	33 033	121	415	269 183
Total	237 567	33 312	555	415	271 019

Une dotation exceptionnelle a été faite pour le bail Arago pour un ajustement avec le composant structure et une dotation exceptionnelle sur les installations siège pour anticiper le déménagement nouveau siège en 2026.

Note 2.5 Stocks et en-cours

Pas de stock ni encours constaté en 2025.

Note 2.6 Créances locataires et acquéreurs

La provision 2025 a été calculée conformément aux règles et méthodes comptables applicable décrites plus haut.

En K€	Brut	Dépréc.	Net 2025	Net 2024
Soldes locataires exigibles	8 978	339	8 639	8 442
Soldes locataires douteux	397	326	71	45
Soldes empr loc acq douteux	0	0	0	0
Soldes débiteurs de régularisation	3 598	0	3 598	3 512
Créances acquéreurs	0	0	0	0
Total	12 974	665	12 308	11 999

Note 2.7 Subventions à recevoir

Les subventions à recevoir s'élèvent à 145 799 K€ contre 112 005 K€ en 2024

Parmi les subventions à recevoir, les subventions demandées et non perçues à fin 2025 représentent 10 095 k€, contre 8 345 k€ à fin 2024

Note 2.8 Autres créances diverses

Le détail de ce poste évolue comme suit :

En K€	2025	2024
Clients autres activités	74	0
Personnel	712	514
TVA et Etat	2 739	2 818
Opérations avec le groupe (notamment le pool)	160	698
Débiteurs divers	4 954	9 373
Créances sur cession d'immobilisations	0	0
Total	8 639	13 402

Le poste « débiteurs divers » a été soldé en 2025 des sommes restant à percevoir pour 5 300 K€ sur le terrain de Thiais, et des droits de tirage antérieurs à 2025.

Note 2.9 Disponibilités et comptes rémunérés

En K€	2025	2024
Livrets A	466	731
Comptes à terme	0	0
Intérêts courus	0	0
Chèques à encaisser	0	0
Disponible	352	2 814
Total	818	3 545

Les disponibilités correspondent aux soldes comptables des comptes bancaires débiteurs.

Note 2.10 Degré de liquidité de l'actif circulant

La décomposition des créances par échéance est la suivante :

Brut en K€	Total	< 1 an	> 1 an
Stocks et en cours	0		
Quittancement non exigible	0		
Créances locataires et acquéreurs	12 974	12 974	
Subventions à recevoir	145 799	10 095	135 704
Autres créances diverses	8 885	8 885	
Valeurs Mobilières de Placement	0		
Disponibilités et comptes rémunérés	818	818	
Total actif circulant	168 476	32 771	135 704

Les subventions à recevoir d'une liquidité supérieure à un an correspondent aux subventions notifiées mais non encore demandées.

Note 2.11 Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges à répartir (frais de garantie emprunts à reprendre en fonction de la durée des emprunts concernés) pour 120 k€.

3. Notes sur le passif

La variation du bilan passif de 102 025 k€ se répartit en :

Variation du bilan passif

En K€	2025-2024
Capital et primes	0
Réserves et résultat	9 078
Sous total situation nette	9 078
Subventions	40 680
Total Capitaux propres	49 758
Provisions pour risques et charges	294
Emprunts et ICNE	51 689
Banques créditrices	339
Autres dettes	1 118
Total dettes	53 146
Comptes de régularisations	-1 173
Total Passif	102 025

Note 3.1 Capital

Au 31 décembre 2025, le capital social, entièrement libéré représentait 7 999 361 actions de 10 € chacune soit 79 993 610 €.

Pas d'augmentation de capital constatée en 2025.

Note 3.1 Bis Réserves

Le détail des réserves et du report à nouveau au 31 décembre 2025 s'établit comme suit :

Les réserves statutaires ou contractuelles qui s'élèvent à un montant de 96 700 k€ au 31 décembre 2025 ont été dotées via l'affectation d'une partie du résultat dégagé lors des exercices antérieurs.

Ces réserves sont notamment alimentées par la PCRC (participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants) collectée auprès des gestionnaires via le quittance annuel. Elles permettront de réaliser les travaux futurs d'amélioration ou de remplacement des composants dont la charge revient à 3F Résidences.

La PCRC collectée constitue un engagement hors bilan (cf. Notes complémentaires, note 3).

Note 3.2 Subventions

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

Variations des subventions

En K€	2025	2024
Subventions Etat et collectivités	316 940	284 065
Subventions 1%	42 127	34 322
Subventions autres	12 654	12 654
Total	371 721	331 040

Il s'agit de la part non encore amortie de ces subventions.

Note 3.3 Capitaux propres

L'évolution des capitaux propres est la suivante :

en K€	Total	Dont Situation nette	Dont Capital
Capitaux propres au 31.12.24	517 149		
Augmentations de capital	-		-
Affectation à la réserve légale	452	452	
Affectation à la réserve de prévoyance	14 500	14 500	
Distribution de dividendes sur résultat 2024	- 482		
Réserve des P.V. nettes de cessions immobilières et Réserves diverses	571		
Affectation du résultat 2024 hors dividendes	- 15 523		
Résultat 2025	9 560	9 560	
Variation des subventions nettes	40 680	40 680	
Capitaux propres au 31.12.25	566 908	65 192	-

Le résultat 2024 a été affecté comme suit :

en K€	Résultat net et report à nouveau 2024
Réserve légale	-
Réserves réglementaires et générales	15 523
Report à nouveau	80
Dividendes	482
Affectation 2024	16 085

Note 3.4 Provisions pour risques et charges

Ces provisions ont évolué ainsi en 2025 :

en K€	Montant 31.12.24	Dotations de l'exercice 2025	Reprises de l'exercice 2025	Montant 31.12.25
Gros Entretien	0	1 067	0	1 067
Provision pour gros entretien	0	1 067	0	1 067
Provision retraite	959		149	810
Medaille du travail	13	3		16
Indemnité précarité	0			0
Contentieux personnel	0			0
Provision travaux sur <i>façades</i>	946			946
Litiges constructions	2 848	40	1 008	1 880
Risques gestion locative	2 023	567	226	2 364
Sequestre	0			0
Démolition NPNRU et programmes Obsolètes	0			0
Divers	0		0	0
Provision pour risques et autres charges	6 789	610	1 383	6 016
Total	6 789	1 677	1 383	7 082

Concernant les litiges construction, il est à noter qu'une reprise a été faite suite purge du litige sur Foyer Palaiseau pour 1 M€

Provision pour gros entretien

	2025	2024
Provision au titre de 2024		
Provision au titre de 2025		
Provision au titre de 2026	500	
Provision au titre de 2027	333	
Provision au titre de 2028	233	
Provision pour gros entretien	1 067	-

Les travaux retenus pour la provision gros entretien se limitent aux interventions de ravalement sur les façades et les travaux significatifs sur les parties communes au titre des dépenses totales pluriannuelles prévues par projet au titre d'un programme immobilier. Au 31.12.2025, Une provision pour Gros entretien a été dotée pour des travaux futurs de ravalement inscrit au PMT sur 3 programmes.

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

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

Autres provisions pour risques, litiges et pénalités

Lors de la livraison d'une résidence, un loyer provisoire est quittancé au gestionnaire en l'attente de l'établissement du Prix de Revient définitif de l'opération qui servira de base au calcul de la redevance définitive.

Une dotation aux provisions supplémentaires a été comptabilisée en 2025 pour un montant total de 567 k€. Elle concerne les risques liés aux futures régularisations des redevances définitives.

Par ailleurs, les reprises de provisions s'établissent à 1 383 k€. Elles concernent la provision pour la régularisation des redevances définitives de l'exercice pour 226 K€, Concernant les litiges construction, il est à noter qu'une reprise a été faite suite purge du litige sur Foyer Palaiseau pour 1 M€. Une reprise pour provision retraite a été faite pour 149 K€ tenant compte des départs de salariés en 2025

Provision sur patrimoine obsolète ou NPNRU

Néant.

Note 3.5 Emprunts

Nature des emprunts

Les emprunts se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Participation à l'effort de construction	304 177	299 221
Banque des Territoires	498 468	447 913
CFF	16 497	17 064
Autres banques	32 875	35 166
Emprunts et dettes divers	4 339	4 607
Total	856 356	803 970

Les capitaux dus se répartissent ainsi par type de taux :

en M€	2025	%
Fixe	139 470	16%
Révisable - indices Livret A ou LEP	716 269	84%
Révisable - indice inflation	384	0%
Révisable - autres indices	233	0%
Sous-total révisable	716 886	84%
Structuré		0%
Total	856 356	100%

Note 3.6 Intérêts courus non échus

Les intérêts courus non échus se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts courus non échus hors IC	8 787	9 487
Intérêts compensateurs	- 1	- 5
Total Intérêts courus non échus	8 786	9 482

Note 3.7 Autres dettes

Ce poste se détaille ainsi :

Autres dettes

en K€	2025	2024
Locataires et acquéreurs	2 554	2 822
Dettes fournisseurs et entrepreneurs	6 770	5 946
Personnel	938	972
Sécurité sociale et org.	1 377	1 172
Etat et collectivités publiques	3 355	3 704
Sous-total dettes fiscales et sociales	5 670	5 848
Créditeurs divers	963	224
Total Autres dettes	15 956	14 840

Le poste autres dettes comprend le montant des locataires créditeurs et du calcul de la régularisations créditrices 2025 et exercices antérieurs non apurés.

Note 3.8 Ventilation des dettes par échéance

Ventilation des dettes par échéance

Les échéances des dettes se ventilent comme suit :

en K€	Total	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts	856 356	20 050	93 435	742 871
Intérêts courus non échus et intérêts compensateurs	8 786	8 786		
Concours bancaires courants	354	354		
Dépôts et cautionnements reçus	523	523		
Redevances location - accession	0			
Autres dettes	15 956	15 956		
Total des postes ventilés	881 975	45 669	93 435	742 871

Note 3.9 Comptes de régularisation passif

en K€	2025	2024
Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation	341	1 514
Produits des ventes des lots en cours	0	0
Total	341	1 514

Les produits constatés d'avance sont constitués principalement d'indemnités sinistres reçues de 341 k€ pour lesquelles les écritures comptables de répartitions sinistres et composants seront réalisées en 2025.

Note 3.10 Charges à payer et produits à recevoir

Ces produits et charges se répartissent comme suit :

Charges à payer et produits à recevoir

en K€	Produits à recevoir	Charges à payer
Locataires et acquéreurs	3 597	2 554
Fournisseurs et entrepreneurs	154	6 770
Personnel	12	938
Organismes sociaux	699	1 377
Etat, collectivités locales	2 734	3 355
Autres créances et dettes	1 779	933
Total	8 975	15 927

4. Notes sur le compte de résultat

Note 4.1 Ventes, achats stockés et variations de stocks

Aucun stock ne figure à l'inventaire au 31/12/2025.

Note 4.2 Loyers

Les loyers quittancés dans l'exercice se répartissent en :

En K€	2025	2024
Logements	127	120
RLS	-	-
Logements en PSLA	-	-
Garages, parkings et autres	29	24
Commerces	846	775
Foyers	60 149	58 460
Supplément de loyer	-	-
Total	61 151	59 379

En dehors de la revalorisation annuelle des redevances foyers, la progression des loyers est principalement due :
aux mises en service de nouvelles résidences, à la première année pleine des livraisons de l'année 2024.

Les loyers quittancés comprennent un montant de 9 931 k€ correspondant à la collecte de Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) de l'année.

Ce montant constitue un engagement « hors bilan » auprès des gestionnaires (cf. Note 3 des Notes complémentaires).

Note 4.3 Récupération des charges locatives

Les récupérations de charges locatives comprennent la part refacturée des dépenses de réparations locatives et diverses récupérations individuelles, (fluides, contrats d'entretiens communs, etc.).

Note 4.4 Prestations de services et activités annexes

Ce poste se décompose ainsi :

En K€	2025	2024
Gestion d'immeuble	-	-
Locations diverses	110	77
Pool	234	303
Refacturation copropriétés	-	-
Autres produits	185	-
Total	528	380

Les refacturations Groupe sont essentiellement liées à la refacturation des locaux formation 3F pour 234 K€.

Note 4.5 Autres produits et transferts de charges

Dans le cadre des transferts d'actifs intervenus en 2021 et les années précédentes des foyers d'I3F et ses filiales, 3F Résidences bénéficie d'une Garantie de Passif correspondant à la provision pour contribution au remplacement des composants non consommée au moment de l'acquisition. Cette garantie de Passif est reversée à due concurrence des travaux effectués au cours de l'année

Ces flux s'élèvent en 2025 à 2,8 M€.

Les intérêts immobilisés s'élèvent à 1 477 k€, en tenant compte des livraisons et des financements obtenus sur les opérations en cours.

Les frais de maîtrise d'ouvrage incluent, comme les années passées, la rémunération des équipes maîtrise d'ouvrage et patrimoine (chefs de projets, cadre technique, chefs de service et les assistantes dédiées aux services).

Note 4.6 Achats de fournitures et produits

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

En K€	2025	2024
Fourn.électricité NR	366	29
Fourniture d'eau NR	19	24
Fourniture de gaz NR	-	-
Fournit.chaleur NR	-	-
Fournit.const NR	11	4
Ach.carbur.lubrifi.NR	1	2
Entret.petit équi.NR	0	1
Aut.mat.fournit.NR	20	14
Fournit.administrat.	13	12
Achats de fournitures et produits récupérables	907	996
Total	1 337	1 081

Note 4.7 Travaux relatifs à l'exploitation et à l'entretien

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

En K€	2025	2024
Hygiène et sécurité	12	7
Espaces verts	23	-
Chauffage	-	2
Nettoyage	169	213
Gestion d'immeubles	-	1
Part NR divers travaux	-	-
Entretien réparations	363	442
Entretien divers	5	1
Sous Total part NR	572	667
Travaux relatifs à l'exploitation et l'entretien récupérables	2 539	1 934
Total	3 112	2 600

Note 4.8 Gros entretien

Les charges se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Travaux de gros entretien	697	1 285
Etats des lieux	-	-
Garanties totales	18	5
Total	715	1 290

Note 4.9 Autres services extérieurs

Ces charges se décomposent comme suit :

en K€	2025	2024
Baux emphytéotiques	427	407
Prime d'assurance	774	744
Personnel intérimaire	11	61
Rémunération intermédiaires et honoraires	532	772
Publicité et communication	33	63
Frais de mission et déplacements	190	177
Redevances	1 190	1 263
Locations	1 041	1 009
Frais postaux	14	12
Cotisations CGLLS	728	274
Cotisations diverses	122	97
Divers	173	72
Total non récupérable	5 233	4 950
Refacturation frais de déménagement	0	0
Refacturation Honoraires	0	0
Total Récupérable	0	0
Total	5 233	4 950

Le poste Redevances comprend les redevances de prestations POOL 3F 2025 pour 1 171 k€.

Note 4.10 Frais de personnel :

Les frais de personnel se décomposent comme suit :

En K€	2025	2024
Récupération sur locataires	0	0
Frais de personnel NR	5 593	5 261
Frais de personnel	5 593	5 261

Note 4.11 Autres impôts taxes et versements assimilés

La décomposition est la suivante :

En K€	2025	2024
Taxes foncières	3 413	3 386
Taxes NR :		
Taxe sur salaires	365	330
Taxe d'apprentissage	0	0
Versement transport	117	103
Part.formation prof. cont	120	64
Part.emp.effort const.	31	29
S. total sur salaires	633	526
Aut.impôts locaux NR	358	-94
Taxes d'habitation	0	0
TVTS	1	1
Aut.imp.tax.autr.org	30	33
S. total autres taxes	390	-59
Total Taxes NR	4 435	3 853
Taxes récupérables :	1 887	2 115
Total	6 322	5 968

Note 4.12 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	260	91	169
Autres	619	383	236
Gros entretien	1 067	-	1 067
S/total	1 945	474	1 472

Note 4.13 Autres charges de gestion courante

En 2025, les autres charges de gestion courante sont composées de pertes sur créances irrécouvrables pour 13 K€ et de redevances pour licences logiciels pour 33 K€.

Note 4.14 Intérêt des emprunts

Les intérêts des emprunts se présentent comme suit :

en K€	2025	2024
Intérêts sur opérations locatives	16 916	18 374
Intérêts compensateurs	5	-21
Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts	0	0
Intérêts sur autres opérations	43	2
Total	16 964	18 355

Note 4.15 Résultat exceptionnel

Le produit net exceptionnel s'analyse ainsi :

En K€	2025	2024
Marges sur ventes d'actif	18	9 555
Perte sur remplacement ou démolition	-108	0
Amortissement exceptionnel	-585	0
Dotation nette aux provisions exceptionnelles	960	0
Reprises de subventions	10 571	8 435
Éléments exceptionnels	815	2 516
Total résultat exceptionnel	11 670	20 506

La marge sur ventes d'actif provient essentiellement de la vente de 2 terrains Champigny et Oissel.

Sorties et cessions des éléments d'actifs

En K€	2025	2024
Pertes sur remplacements de composants	-108	0
VNC des immobilisations démolies	0	0
Pertes sur remplacements ou démolitions	-108	0

Dotations nettes aux amortissements exceptionnels

En K€	2025	2024
Autres amortissements exceptionnels	-585	0
Dotations nettes aux amortissements exceptionnels	-585	0

L'amortissement exceptionnel pratiqué en 2025 sur le Bail paris Arago, et sur l'amortissement accéléré des installations du siège.

Autres charges et produits exceptionnels

En K€	2025	2024
Opérations de gestion et autres	50	3 385
Rentrée sur créance irrécouvrable	0	0
Certificats d'économie d'énergie	0	0
Dégrèvements d'impôts	381	341
Remboursements suite sinistres	3 206	152
Subv. pour démolition	0	0
Produits exceptionnels	3 637	3 878
Dépenses sinistres	-2 441	-600
Charges sur ventes d'actifs	0	0
Frais de démolition	0	0
Indemnités d'éviction		
Abandons de projets	-235	-248
Travaux voirie		0
Indemnités transactionnelles		
Autres	-146	-514
Charges exceptionnelles	-2 822	-1 363
Total Autres charges et produits exceptionnels	815	2 516

Le poste Abandons de projet comprend principalement des études engagées sur des opérations non abouties à hauteur de 235 k€.

Le poste Autres Charges Exceptionnelles comprend notamment 18 K€ de régularisation des redevances forfaitaires pour lesquelles le prix de

revient définitif a été établi. Elles comprennent également 105 K€ de frais pour règlement du contentieux liés au protocole BFC sur foyer Palaiseau.

Note 4.16 Impôt sur les sociétés

Le total des produits taxables à l'IS représente en 2025 10.34% (10,16 % en 2024) de l'ensemble des produits 2025. Le patrimoine taxable à fin 2025 s'élève à 2 598 équivalents-logements.

Compte tenu d'un bénéfice imposable estimé à 1040 k€, une charge d'impôt sur les sociétés a été comptabilisé à hauteur de 241 k€ dont 1.5 K€ correspondant à la plus-value sur cession du terrain Oissel, la cession foncière de Champigny étant exonérées d'IS du fait que l'emprise foncière vendue sera au profit de la construction de logements familiaux conventionnés.

5. Notes complémentaires

Note 5.1 Effectif

CDI et CDD

Catégories	Effectif moyen	
	2025	2024
Cadres	33	30
Employés, agents de maîtrise	27	27
Gardiens et employés d'immeubles		
Ouvriers		
Total	60	57

Note 5.2 Compte personnel de formation

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

Note 5.3 Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan comprennent au 31 décembre 2025 :

En K€	Engagements reçus	2025	2024
8021	Avals, cautions, garanties reçues	2 609	3 324
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		
80222	Avenants en cours (accession PAP)		
8023	Emprunts locatifs et autres	217 594	59 417
8024	Créances escomptées non échues		
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit bail		
8028	Autres Engagements reçus	3 517	3 514
	Total	223 720	66 255

En K€	Engagements donnés	2025	2024
8011	Avals, cautions, garanties données		
8012	Octroi de prêts	0	0
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 - reste à payer sur	279 328	132 982
	Reste à comptabiliser sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements - accession)		
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)		
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	152 557	19 626
80184	- Marchés signés (opérations locatives)	57 672	52 480
80188	Engagements divers	69 098	60 876
	Total	279 328	132 982

Les engagements divers correspondent au solde de la Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants et du gros entretien (PCRC) collectée auprès des gestionnaires dans la redevance quittancée qui constitue pour 3F Résidences un engagement vis-à-vis du gestionnaire pour la réalisation de travaux d'améliorations des composants de l'immeuble. Elle intègre les droits de tirage sur les sociétés auprès desquelles 3F Résidences a acquis des actifs au cours des années précédentes.

Les compromis de vente sont des promesses d'achat, principalement pour des VEFA.

Le reste à payer sur marchés signés est lié à l'activité élevée de promotion et des contrats de réservation signés en VEFA.

Note 5.4 Transactions avec les parties liées

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

Note 5.5 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 5.6 Société consolidante

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale par IMMOBILIERE 3F, qui détient 84,87 % du capital, et par ACTION LOGEMENT IMMOBILIER.

Note 5.7 Proposition d'affectation du résultat

Affectation du résultat	Total SIEG et Hors SIEG	Dont activité en provenance du SIEG	Dont activités ne relevant pas du SIEG
Résultat 2025	9 559 568,24	8 651 819,11	907 749,13
Report à nouveau 2025	91 963,92	47 439,71	44 524,21
Bénéfice affectable	9 651 532,16	8 699 258,82	952 273,34
Proposition de distribution de dividendes	525 710,79	473 997,32	51 713,47
Réserve sur cessions immobilières	17 630,18	13 031,00	4 599,18
Réserve légale (10% du capital)	-	-	-
Réserve diverse	9 100 000,00	8 204 845,07	895 154,93
Report à nouveau	8 191,19	7 385,43	805,76

Note 5.8 Autofinancement

	(K€)	Réel 2024	Réel 2025	Réel 2025 / Réel 2024 K€	Réel 2025 / Réel 2024 %
Autofinancement					
Loyers quittancés		59 379	61 151	1 767	3,0%
Autres produits locatifs		77	110	33	42,4%
Pertes sur créances irrécouvrables		-73	-13	60	-82,2%
Ecart sur charges récupérables		37	-23	-60	-161,0%
Produits locatifs nets		59 420	61 226	1 800	3,0%
Frais de personnel de proximité NR		0	0		
Charges externes de gestion locative NR		-1 967	-2 086	-119	6,0%
Etat des lieux nets		0	0		
Entretien-réparations		-439	-388	51	-11,6%
Autres charges externes de gestion locative		-1 528	-1 698	-170	11,1%
Gros entretien locatif		-1 290	-715	575	-44,6%
Surcout travaux amiante		0	0		
Charges brutes locatives		-3 257	-2 800	457	-14,0%
Marge brute locative		56 163	58 425	2 257	4,0%
Impôts et taxes		-3 294	-3 768	-474	14,4%
Annuités d'emprunts		-32 755	-31 486	1 269	-3,9%
Intérêts des emprunts bruts		-18 353	-16 921	1 432	-7,8%
Intérêts compensateurs		-21	-21	26	-122,8%
Intérêts immobilisés		1 294	1 477	182	14,1%
Amortissement des emprunts locatifs		-15 675	-16 046	-371	2,4%
Produit de refacturation entre sociétés 3F et HLM		303	234	-70	-23,0%
Autres produits divers		239	430	191	80,1%
Frais de personnel administratifs		-3 421	-3 731	-311	9,1%
Coûts administratifs et de structure		-3 126	-3 159	-33	1,1%
Charges externes administratives et de structure		-1 879	-1 988	-110	5,8%
Coûts refacturés entre sociétés 3F et HLM		-1 248	-1 171	77	-6,1%
Autres charges diverses		-365	-369	-4	1,2%
Autres charges et produits de gestion courante		348	426	79	22,7%
Cotisations CGLLS et ANCOLS		-299	-753	-454	152,1%
Produits financiers nets		744	232	-513	-68,9%
Autres charges sur l'autofinancement		-41 624	-41 965	-319	0,8%
Autofinancement courant		14 539	16 460	1 937	13,3%
Eléments exceptionnels de l'autofinancement		2 516	815	-1 701	-67,6%
IS		-699	-241	458	-65,6%
Autofinancement net		16 356	17 034	694	4,2%

Note 5.9 Moyenne sur 3 ans des ratios d'autofinancement net HLM

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

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

Le conseil d'administration doit délibérer sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur les mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne.

Le ratio 2025 d'autofinancement net HLM est de 27 %. Le ratio moyen des années (2023, 2024 et 2025) s'établit à 26 ; %. Il n'y donc pas lieu de délibérer sur ce point.

Note 5.10 Résultats financiers des 5 derniers exercices

en millions €	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	12,97	16,36	17,03	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	0,24	0,75	0,29	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	62,65	64,84	66,99	
d) Charges récupérées (comptes 703)	4,85	5,08	5,31	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	58,04	60,51	61,97	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	22%	27%	27%	26%

en €	2021	2022	2023	2024	2025
Situation financière en fin d'année					
Capital social	71 403 610	78 503 610	78 503 610	79 993 610	79 993 610
Nombre d'actions émises	7 140 361	7 850 361	7 850 361	7 999 361	7 999 361
Nombre d'obligations convertibles en actions	-	-	-	-	-
Résultat global des opérations effectives					
Chiffre d'affaires (production vendue)	48 788 394	53 087 776	62 649 321	64 844 186	66 990 366
Bénéfice avant impôts, amortissements, provisions	29 924 304	31 232 421	41 123 023	50 741 041	43 813 082
Impôts sur les bénéfices	243 220	122 948	266 497	698 626	240 526
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	10 883 769	10 771 834	8 464 589	16 084 898	9 559 568
Montant des bénéfices distribués	1 286 072	1 428 072	1 593 623	390 192	481 540
Résultat des opérations réduits à une seule action					
Bénéfice après impôts mais avant amortissements, provisions	4,19	3,98	5,24	6,34	5,48
Bénéfice après impôts, amortissements, provisions	1,52	1,37	1,08	2,01	1,20
Dividende versé à chaque action	0,20	0,20	0,20	1,20	0,60
Personnel					
Montant de la masse salariale	3 577 008	3 318 408	3 472 841	3 705 533	3 935 465
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	1 450 573	1 406 122	1 460 000	1 555 503	1 657 701

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	2 608 570,00
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	217 593 951,00
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	3 516 987,00
TOTAL		223 719 508,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	279 327 500,00
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)	152 557 144,00
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	57 672 264,00
80188	Engagements divers	69 098 092,00
TOTAL		279 327 500,00

COMMERCIALISATION

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

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

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

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

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

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		12 066,59		10 765,68			1 300,91	
12 - Résultat de l'exercice N-1		16 084 898,13		8 569 327,33			7 515 570,80	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					0,53			0,47
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					0,00			0,00
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		452 454,01		233 399,01	51,59%	219 055,00		48,41%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		14 500 000,00		7 479 844,77	51,59%	7 020 155,23		48,41%
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		571 006,08		571 006,08		0,00		
10688 Réserves diverses		0,00		0,00		0,00		
457 - Dividendes		481 540,25		248 403,44	51,59%	233 136,81		48,41%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		91 964,38		47 439,71		44 524,67		
TOTAUX		16 096 964,72		8 580 093,01		7 516 871,71		7 516 871,71

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

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

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

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

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

PARTIE IV

Fiche n°4.2.3

	2021	2022	2023	2024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	45 388 067,39	49 627 805,19	57 798 510,19	59 761 988,91	61 678 797,78
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	36 824 013,97	38 987 423,72	41 123 023,09	50 741 041,15	43 813 081,89
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	10 883 768,95	10 771 834,22	8 464 589,26	16 084 898,13	9 559 568,24
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	52,00	52,00	53,00	57,00	60,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	3 577 008,42	3 318 408,07	3 472 841,07	3 705 532,82	3 935 465,16
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	1 450 572,67	1 406 122,16	1 460 336,08	1 555 502,66	1 657 701,09

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

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	12 968 205,69	16 355 780,05	17 034 427,88	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	242 255,19	746 884,98	290 765,29	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	62 649 321,01	64 844 186,01	66 990 365,58	
d) Charges récupérées (comptes 703)	4 850 810,82	5 082 197,10	5 311 567,80	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	58 040 765,38	60 508 873,89	61 969 563,07	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	22%	27%	27%	26%

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

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	13 907 603,35	200 599,76	67 806,82	0,00	0,00	14 176 009,93
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	13 907 603,35	200 599,76	67 806,82	0,00	0,00	14 176 009,93
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	762 183,96		0,00	250,00	0,00	761 933,96
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	171 994 910,64	500,00	6 143 614,30	472,76	1 086 409,82	177 052 142,36
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total II	172 757 094,60	500,00	6 143 614,30	722,76	1 086 409,82	177 814 076,32
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	772 457 858,00	0,00	43 053 627,95	0,00	348 741,02	815 162 744,93
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	37 444 722,57	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	5 608 905,38	0,00	348 741,02	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	384 589 397,12	0,00	28 771 533,77	0,00	174 463,97	413 186 466,92
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	27 005 900,90	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	1 765 632,87	0,00	174 463,97	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	0,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,57
	Total III [A+B+C]	1 157 047 255,69	0,00	71 825 161,72	0,00	523 204,99	1 228 349 212,42
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2184	Mobilier	1 122 703,46	0,00	0,00	0,00	0,00	1 122 703,46
2188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	1 122 703,46	0,00	0,00	0,00	0,00	1 122 703,46
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	57 904 161,69	60 667 522,47	0,00	27 212 410,17	0,00	91 359 273,99
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	40 814 240,17	37 405 280,07	0,00	51 349 134,50	0,00	26 870 385,74
	- Additions et remplacements de composants (1)	6 013 701,45	12 706 234,49	0,00	0,00	0,00	18 719 935,94
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	104 732 103,31	110 779 037,03	0,00	78 561 544,67	0,00	136 949 595,67
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	1 435 659 157,06	110 779 537,03	77 968 776,02	78 562 267,43	1 609 614,81	1 544 235 587,87
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	1 696 676,82	278 346,69	0,00	828 809,57	0,00	1 146 213,94
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	1 696 686,82	278 346,69	0,00	828 809,57	0,00	1 146 223,94
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 451 263 447,23	111 258 483,48	78 036 582,84	79 391 077,00	1 609 614,81	1 559 557 821,74

(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	1 122 979,99	289 640,01	434 039,18	0,00	1 846 659,18
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL I	1 122 979,99	289 640,01	434 039,18	0,00	1 846 659,18
	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)	176 363 233,12	23 040 975,46	0,00		199 404 208,58
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	57 295 748,59	9 565 587,61	79 800,48	414 942,29	66 526 194,39
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	66 811,65	0,00	0,00	0,00	66 811,65
	TOTAL III	233 725 793,36	32 606 563,07	79 800,48	414 942,29	265 997 214,62
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28184	Mobilier	1 009 524,76	75 650,86	0,00	0,00	1 085 188,92
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL V	1 009 524,76	75 650,86	0,00	0,00	1 085 188,92
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (3)	235 858 298,11	32 971 853,94	513 839,66	414 942,29	268 929 062,72

- (1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).
- (2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .
- (3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

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

structure	50ans
-----------	-------

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

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	0,00	309 576,80	0,00	309 576,80
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	105 365,49	0,00	105 365,49
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total III	0,00	0,00	414 942,29	0,00	414 942,29
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	0,00	414 942,29	0,00	414 942,29

- (1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 945 442,91	473 934,22
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	40 000,00	1 000 000,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		1 383 084,02
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			809 748,00

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 945 442,91	473 934,22
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	40 000,00	1 000 000,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		1 383 084,02
	de provisions non utilisées (*)		

(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail	809 748,00
---	------------

(*) 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)	304 176 719,07	8 464 973,27	37 818 431,05	257 893 314,75	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	547 839 682,37	11 277 630,53	54 404 480,15	482 157 571,69	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	522 620,48	Non ventilable (3)		522 620,48	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	4 339 433,66	327 724,57	1 424 162,66	2 587 546,43	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants (5)	354 048,71	354 048,71		0,00	
16881-16882-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus non échus	8 786 596,86	8 786 596,86		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	(560,54)	(560,54)		0,00	
TOTAL I dettes financières		866 018 540,61	29 210 413,40	93 647 073,86	743 161 053,35	0,00
dont emprunts remboursables in fine					0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	6 769 717,34	6 769 717,34	0,00		
419	Clients créditeurs	2 553 790,60	2 553 790,60		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	938 345,46	938 345,46	0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 377 142,31	1 377 142,31	0,00		
44	Etats et autres collectivités publiques :	3 354 876,57	3 354 876,57	0,00		0,00
443	Opérations particulières	0,00		0,00		
44 sauf 443	Autres	3 354 876,57	3 354 876,57	0,00		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	29 280,50	29 280,50	0,00		0,00
451	Groupe	29 265,00	29 265,00	0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00		0,00		
455/4563/457	Associés	15,50	15,50	0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers :	933 301,09	933 301,09	0,00		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	255,52	255,52	0,00		
46 (sauf 461)	Autres dettes	933 045,57	933 045,57	0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00		0,00		
TOTAL II		15 956 453,87	15 956 453,87	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :	341 354,54	341 354,54	0,00		
4871	Sur exploitation	341 354,54	341 354,54	0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	0,00		0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00		0,00		
TOTAL III		341 354,54	341 354,54	0,00		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		882 316 349,02	45 508 221,81	93 647 073,86	743 161 053,35	0,00
RENVOIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	68 431 836,14				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	16 046 392,37				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

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

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	1 146 214,14		1 146 214,14
	TOTAL I	1 146 214,14	0,00	1 146 214,14
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	3 336 633,82		3 336 633,82
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	8 978 210,15	8 978 210,15	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	397 349,54	397 349,54	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	3 672 347,87	3 672 347,87	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	12 536,91	12 536,91	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	699 010,11	699 010,11	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	148 538 406,55	25 000 000,00	123 538 406,55
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	148 538 406,55	25 000 000,00	123 538 406,55
45	Groupe et associés et opération de coopération	244 470,17	244 470,17	0,00
451	Groupe	153 677,59	153 677,59	0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	84 651,11	84 651,11	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.	6 141,47	6 141,47	0,00
46	Débiteurs divers :	1 779 213,32	557 625,27	1 221 588,05
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	1 779 213,32	557 625,27	1 221 588,05
	TOTAL II	167 658 178,44	39 561 550,02	128 096 628,42
486	Charges constatées d'avances	0,00		0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	168 804 392,58	39 561 550,02	129 242 842,56

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	145 799 342,16
	subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	2 475 659,00

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	59,60	0,00	0,00	0,00
Cadres	32,60	0	0	
Non cadres	27,00			
Gardiens d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	0,00			
Personnels d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	0,00			
Personnel de maintenance	0,00	0,00	0,00	0,00
Cadres	0,00			
Non cadres	0,00			
TOTAL	59,60	0,00	0,00	0,00
Dont effectif de l'organisme à plein temps		59		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre		1		
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein		1		

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	51	9	59,60
- Fins de contrats au cours de l'année	- 6	- 8	- 14,00
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 9	+ 5	+ 14,00
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	54	6	60

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

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

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			899 866,67
	Pro-Acq Hon. D'Acquis. QP Terr	899 866,67	
	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			899 866,67

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			
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	0,00	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, ...) :

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (compte 721)	COUTS INTERNES (2) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (4)	TOTAL
	1	2	3	4	5	6
	diverses opérations		2 432 073,91	1 476 610,22		0,00 3 908 684,13
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
	TOTAL	0,00	2 432 073,91	1 476 610,22	0,00	3 908 684,13

extarite annexe litteraire

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				0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	0,00				0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente	0,00				0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)	0,00				0,00
337 - Divers (3)	0,00				0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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.

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		55 935,89
amendes fiscales	4 002,00	
regularisation loyers provisoires	18 206,43	
charges sur opération clôturées	16 017,50	
charegs sur exercices antérieurs; non reclassées	1 950,91	
Divers : montants non significatifs	15 759,05	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 194 672,52
- Cessions (2)		1 086 409,82
cession terrain champigny	986 969,00	
cession terrain Olssel	99 440,82	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		108 262,70
sorties composants	108 262,70	
678 - Autres (1) (2)		2 766 449,65
depenses couverts par assurances	2 441 260,80	
abandons de projets	234 917,13	
protocole indemnités sur litige sur palaiseau 3137F	90 271,72	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		625 316,83
provision litige	40 000,00	
dot exceptionnelles amortissements	585 316,83	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	4 642 374,89	4 642 374,89

(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)		398 427,14
dedits penalités sur situation travaux	4 330,99	
degrevement impots recus	24 034,00	
degrevement impots PMR recus	92 275,00	
degrevement impots economie energie recus	265 003,00	
Divers : montants non significatifs	12 784,15	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 104 040,00
cession champigny terrain	1 000 000,00	
cession parcelle Olssel	104 040,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		10 571 430,85
subventions virés au compte resultat	10 571 430,85	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		3 238 619,82
ind assurances percués	3 205 546,17	
soled FNP sur opérationsn cloturées	32 616,88	
Divers : montants non significatifs	456,77	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		1 000 000,00
reprise provisions litiges	1 000 000,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	16 312 517,81	16 312 517,81

(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 RESIDENCES

Société anonyme d'habitations à loyer modéré

Au capital de 79.993.610 €

Siège social : 28-34, rue du Château des Rentiers - 75013 Paris

RCS : Créteil 495 286 098

Siret : 495 286 098 00035

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 29 JUIN 2026 A 14H00 PROCES VERBAL

Le 29 juin 2026 à 14h00, les actionnaires de la société 3F Résidences, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 79.993.610 €, dont le siège social est à Paris (75013), 28-34 rue du Château des Rentiers, se sont réunis au 88 avenue de France à Paris (75013) en Assemblée générale mixte, sur la convocation qui leur a été adressée le 12 juin 2026, par le Conseil d'administration, dans la forme prescrite par les statuts.

Il a également été proposé aux actionnaires qui le souhaitent de participer à la réunion au moyen d'une visioconférence dans les conditions prévues par les statuts.

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

M. Jean Tournoux, Président du Conseil d'administration, préside la séance.

CONSTITUTION DU BUREAU

M. Thierry Sure, actionnaire présent et acceptant, représentant comme mandataire le plus grand nombre de voix, est appelé aux fonctions de scrutateur.

Mme Dorota Vogel est désignée comme secrétaire.

QUORUM

Le bureau étant ainsi composé, le Président constate que d'après la feuille de présence, les 8 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 7 999 356 actions sur les 7 999 361 actions composant le capital social.

L'Assemblée générale réunissant en formation extraordinaire au moins un tiers des actions ayant le droit de vote, et en formation ordinaire au moins le quart des actions ayant le droit de vote, et étant ainsi en mesure de délibérer sur la totalité des points inscrits à l'ordre du jour, est déclarée régulièrement constituée.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Madame Hélène Kermorgant, représentant RSM France, Commissaire aux comptes, est présente en visioconférence.

REPRESENTANTS DU CSE

Aucun représentant du CSE n'est présent à l'Assemblée.

Il est précisé que, compte tenu des règles de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003, les voix pouvant s'exprimer au sein de l'assemblée sont au nombre de 79 993 610.

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

LE PRESIDENT DEPOSE ENSUITE LES DOCUMENTS SUIVANTS SUR LE BUREAU DE L'ASSEMBLEE

Le Président dépose alors sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- 1) l'attestation Actu-Juridique contenant l'avis de convocation de la présente Assemblée, parution le 16 juin 2026,
- 2) une copie de la lettre de convocation adressée à chaque actionnaire,
- 3) une copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au Commissaire aux comptes avec le récépissé postal,
- 4) une copie de la lettre de convocation adressée aux représentants du Comité Social et Economique,
- 5) le procès-verbal de tirage au sort des voix restantes,
- 6) la feuille de présence de l'Assemblée,
- 7) les formulaires de vote par correspondance,
- 8) les pouvoirs des actionnaires,
- 9) le rapport de gestion du Conseil d'administration,
- 10) les comptes annuels,
- 11) les statuts actuels,
- 12) le rapport du Conseil d'administration sur le transfert du siège social,
- 13) les rapports du Commissaire aux comptes, soit :
 - le rapport sur les comptes annuels 2024
 - le rapport spécial sur les conventions réglementées
- 14) le projet des résolutions soumises à l'Assemblée.

ETAT DE REPARTITION DES VOIX

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

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

Madame Novelli explique la répartition des voix, arrêtée cinq jours avant la date de l'Assemblée :

- actionnaire de référence	45 323 053
- régions, départements et EPCI	26 664 538
- locataires	sans objet
- autres actionnaires	8 006 019

Elle informe ensuite officiellement les actionnaires qu'à la date du 29 juin 2026, la société n'a reçu aucune notification des actionnaires de la catégorie 2 lui communiquant une répartition des voix de leur catégorie dont ils seraient convenus entre eux, selon la possibilité que la loi leur donne.

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

Groupe des Régions

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

Groupe des Départements et EPCI

En l'absence de représentants des locataires, ce groupe dispose du total des voix des catégories 2 et 3, soit 26 664 538 voix, réparties de la manière suivante entre les actionnaires de la catégorie :

Etablissement public ou Département	Nombre de voix
Ville de Paris	12 470 993
CA Paris - Vallée de la Marne	2 532 973
CA Grand Paris Sud-Seine-Essonnes-Sénart	2 606 070
EPT Grand Paris Seine Ouest	460 830
EPT Paris Est Métropole Marne et Bois	1 595 423
EPT Grand Orly Seine Bièvre	6 998 249

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

Les actionnaires sont informés que conformément aux règles du décret du 1^{er} juillet 2004 un tirage au sort par huissier a été effectué le 11 juin 2026 pour répartir 1 voix restante entre 2 actionnaires de la catégorie 4 disposant après la première répartition proportionnelle de restes égaux. Cette voix restante a été attribuée par tirage au sort à Madame Carole Belladonna.

Un exemplaire du constat restera annexé au présent procès-verbal.

Le Président rappelle à l'Assemblée que les comptes annuels, le rapport de gestion du Conseil d'administration, les rapports du Commissaire aux comptes et le projet de résolutions ont été tenus à la disposition des actionnaires dans les délais prescrits par la loi.

Puis, le Président donne la parole à la Directrice Générale pour présenter brièvement l'ordre du jour.

VOTE DES RESOLUTIONS A MAIN LEVEE

A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Rapport du Conseil d'administration relatif au transfert du siège social de la Société et la modification corrélative des statuts

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant à titre extraordinaire, connaissance prise du rapport du conseil d'administration, décide de transférer le siège social de la Société situé actuellement au 28-34 rue du Château des Rentiers au 88 avenue de France – 75013 Paris, à effet du 1^{er} juillet 2026, et décide de modifier l'article 4 des Statuts en conséquence.

La rédaction de l'article 4 sera désormais la suivante :

« Article 4 : Compétence territoriale - siège social

L'activité de la société s'exerce sur le territoire de la région où est situé son siège social. Elle peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes à cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

Par décision prise dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation, le ministre chargé du logement peut étendre la compétence territoriale de la société.

Par arrêté du Ministre auprès du ministre de l'Écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, en date du 26 avril 2012, l'extension de compétence de la société sur l'ensemble du territoire national a été accordée.

Le siège social de la société est fixé : 88 avenue de France - 75013 Paris.

Il pourra être transféré à l'intérieur de la région ou des régions où s'exerce la compétence de la société ».

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

A TITRE ORDINAIRE

- Présentation du rapport de gestion de la Société et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2025
- Approbation des comptes annuels de la Société de l'exercice clos le 31 décembre 2025
- Quitus aux Administrateurs pour l'exercice écoulé
- Affectation du résultat de la Société de l'exercice 2025
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.225-42 du code de commerce ; approbation de ces conventions.
- Renouvellement de mandats et/ou nomination des nouveaux administrateurs et du censeur
Désignation du Commissaire aux comptes pour la période 2026-2031
- Pouvoirs pour les formalités

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes et du rapport complémentaire, approuve :

- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils lui sont présentés et qui se soldent par un bénéfice de 9 559 568,24 € ;
- 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 des votants.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'administration, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2025 s'élevant à 9 559 568,24 €, augmenté du report à nouveau antérieur de 91 963,92 € représentant une somme totale de 9 651 532,16 € de la façon suivante :

	A = B + C	B	C
Affectation du résultat	Total SIEG et Hors SIEG	Dont activité en provenance du SIEG	Dont activitésne relevant pas du SIEG
Résultat 2025	9 559 568,24	8 651 819,11	907 749,13
Report à nouveau 2025	91 963,92	47 439,71	44 524,21
Bénéfice affectable	9 651 532,16	8 699 258,82	952 273,34
Proposition de distribution de dividendes	525 710,79	473 997,32	51 713,47
Réserve sur cessions immobilières	17 630,18	13 031,00	4 599,18
Réserve légale (10% du capital)	-	-	-
Réserve diverse	9 100 000,00	8 204 845,07	895 154,93
Report à nouveau	8 191,19	7 385,43	805,76

- Dotation à la réserve de plus-value long à long terme pour 17 630,18 € pour la porter à 656 920,06 €, dont 584 037,08 € relevant du Service d'intérêt Economique Général et 72 882,98 € hors Service d'Intérêt Economique Général.
- Dotation à la réserve diverse pour 9 100 000,00 € pour la porter à 105 800 000,00 €, dont 94 160 010,80 € relevant du Service d'Intérêt Economique Général et 11 639 989,20 € hors Service d'Intérêt Economique Général.
- Dividendes versés aux actionnaires pour 525 710,79 €, correspondant à 0,66 % du capital, dont 473 997,32 € relevant du Service d'intérêt Economique Général et 51 713,47 € hors Service d'Intérêt Economique Général.

Le dividende revenant à chaque action sera ainsi fixé à 0,0658 €.

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 en cas d'option expresse et irrévocable pour une imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

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, CRDS) retenus à la source et calculés au taux de 18,6% pour les dividendes distribués à partir du 1er janvier 2026,
- 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 de 12,8% à compter du 1er janvier 2018, sauf dispense pour certains contribuables.

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

Ce qui conduit le report à nouveau à 8 191,19 €, dont 7 385,43 € relevant du Service d'intérêt Economique Général, et 805,76 € hors Service d'Intérêt Economique Général.

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 :

Exercice	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	0,40 €	0 €	481 540,73	0,06 €
Exercice 2023	0,40 €	0 €	390 192,07 €	0,20 €
Exercice 2022	0,40 €	0 €	1 593 623,28 €	0,20 €

* 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 des votants.

QUATRIEME RESOLUTION

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, prend acte des termes dudit rapport et approuve successivement dans les conditions de ladite loi chacune des nouvelles conventions qui y sont mentionnées :

1ère convention : Prêt par Immobilière 3F à 3F Résidences, pour une durée de 12 ans, de 7 places de stationnement à titre gratuit.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration du 30 juin 2025.

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

Etant observé que M. Thierry Sure représentant de la société I3F, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

2ème convention : Avenant 7 au mandat de gestion donné par Immobilière 3F à 3F Résidences pour mise à jour du périmètre de gestion. Dorénavant, il porte sur le programme 3735F Le Raincy 20 eq log et le programme G405F Bure sur Yvette 67 eq log.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration du 22 octobre 2025.

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

Etant observé que M. Thierry Sure représentant de la société I3F, actionnaire(s) intéressé(s), n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

3^{ème} convention : Avenant 8 au mandat de gestion donné par Immobilière 3F à 3F Résidences pour mise à jour du périmètre de gestion. Dorénavant il porte sur les programmes 3735F Le Raincy 20 eq log, G405F Bure sur Yvette 67 eq log, G385F Courbevoie 89 eq log et G578F Vincennes 50 eq log.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration du 17 décembre 2025.

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

Etant observé que M. Thierry Sure représentant de la société I3F, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

4^{ème} convention : Renouvellement de la convention de prestation de service Immobilière 3F / 3F Résidences pour l'année 2026.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, approuve ladite convention qui a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'administration du 17 décembre 2025.

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

Etant observé que M. Thierry Sure représentant de la société I3F, actionnaire intéressé, n'a pas pris part au vote et que ses actions n'ont pas été prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur de :

- Carole Belladonna demeurant 214 Chaussée Jules César à Eaubonne (95600)

arrive à expiration ce jour,

renouvelle son mandat pour une durée de trois (3) années, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice 2028.

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

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale constatant que le mandat d'administrateur :

- Immobilière 3F,

arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois (3) années, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice 2028.

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

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale constatant que le mandat d'administrateur :

- Action Logement Immobilier,

arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois (3) années, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice 2028.

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

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, constatant que le mandat d'administrateur :

- Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne

arrive à expiration ce jour.

L'Assemblée générale prend acte de l'absence de délibération de la Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne relative au renouvellement de sa candidature au mandat d'administrateur de 3F Résidences.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, constatant que le mandat de censeur :

- Jean-Nicolas de Weck,

arrive à expiration ce jour, renouvelle son mandat pour une durée de trois (3) années, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice 2028.

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

Paraphe
DV

DS
TS

Paraphe
P

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir rappelé que les mandats de RSM, Commissaire aux comptes titulaire, est arrivé à expiration, décide, conformément à l'article 18 des statuts :

- de renouveler en qualité de Commissaire aux comptes titulaire la société pluripersonnelle : le Cabinet RSM France pour une durée de six exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2031 ;
- de ne pas renouveler la nomination d'un commissaire aux comptes suppléant, les statuts ne prévoyant pas d'obligation de nommer un commissaire aux comptes suppléant si le commissaire aux comptes titulaire est une société pluripersonnelle.

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

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour accomplir tous dépôts et formalités de publicité légale et autres qu'il appartiendra.

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

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

La Secrétaire

Signé par :
DOROTA VOGEL
8BBFFEDC80EA4A6...

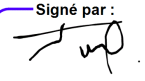
Dorota Vogel

Le Scrutateur

DocuSigned by:
Thierry SURE
7D6FF8ABAB1C446...

Thierry Sure

Le Président

Signé par :

4B95093FC0984D9...

Jean Tournoux